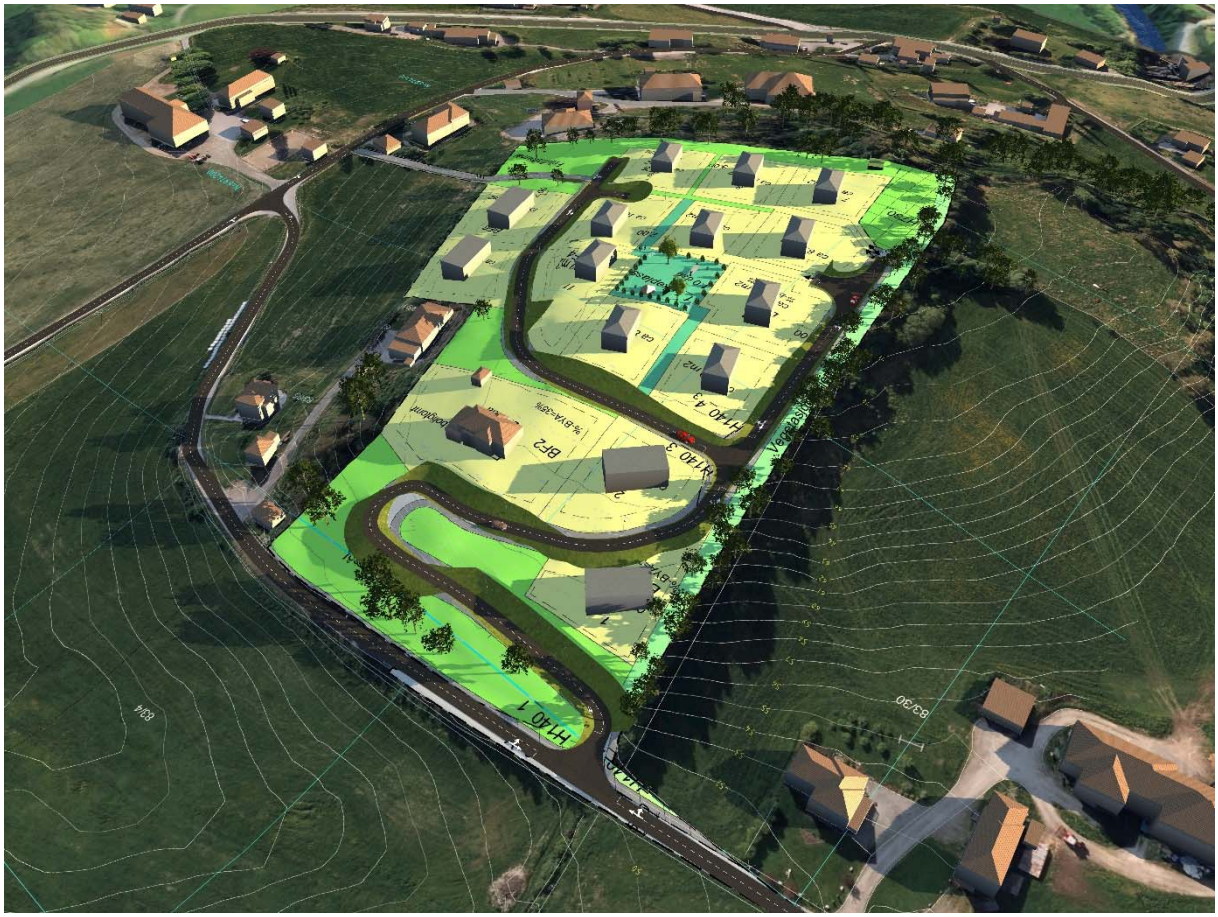
ANGVIK PROSJEKTERING

DETALJREGULERING i GJEMNES KOMMUNE.

”Oppigardshaugen boligfelt ”

Planbeskrivelse



Planident: 20180002

Dato: 14.06.2019

Revidert:

Saksnummer:

Innhold

1. SAMMENDRAG 5

2. NØKKELOPPLYSNINGER 5

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET 5

Bakgrunn og intensjonen med planarbeidet 5

4. PLANPROSSESSEN 5

5. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER 7

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON) 8

6.1 Plassering 8

6.2 Avgrensning 12

6.3 Bruk av/status til tilstøtende areal 12

6.4 Eksisterende bebyggelse og arealbruk 13

6.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold 15

6.6 Topografi/landskapstrekk 17

6.7 Verneinteresser/kulturminner 17

6.8 Miljøfaglige forhold, lokalklima og biologisk mangfold 21

6.9 Trafikkforhold 22

6.10 Teknisk infrastruktur 23

6.11 Kollektivbetjening 23

6.12 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole 23

6.13 Grønne interesser, barn og unges interesser. 25

6.14 Universell utforming 25

6.15 Juridiske forhold 26

6.16 Interessemotsetninger 26

7. Utredninger i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger 26

8. Beskrivelse av planforslaget 26

8.1 Innledning/hensikten med planforslaget 26

8.2 Arealoppgave 26

8.2.1 Bebyggelse og anlegg 27

Bolig 27

Fellesområder/uteoppholdsareal/lekeplass 28

8.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 28
Veg, trafikk og trafikksikkerhet 28
Annen infrastruktur 29
8.2.3 Friområder/friluftsformål 30
8.2.4 Hensynssoner og avbøtende tiltak 30
8.3 Risiko og sårbarhet, jf. sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen 30
8.4 Juridiske forhold 31
8.5 Interessemotsetninger 31
9. Konsekvenser av planforslaget 31
9.1 Overordnede planer og vedtak 31
9.2 Eksisterende reguleringsplaner 32
9.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området 32
9.4 Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere? 32
9.5 Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser) 32
9.6 Konsekvenser for næringslivet i området 32
9.7 Konsekvenser for landskap og topografi 32
9.8 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner 33
9.9 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold 34
9.10 Konsekvenser for den trafikale situasjonen 35
9.11 Konsekvenser for teknisk infrastruktur 37
9.12 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole 37
9.13 Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet 37
9.14 Konsekvenser for barn og unges interesser 37
9.15 Konsekvenser for universell utforming 37
9.16 Risiko- og sårbarhetsanalyse 37
9.17 Drift og vedlikehold av veg- og grøntanlegg 37
9.18 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen 38
9.19 Utbyggings-/opparbeidingsavtale 38
9.20 Gjennomførbarhet 38
10 Innspill og merknader 39
Sammendrag av innspill og merknader med forslagstiller sin kommentar 39

1. SAMMENDRAG

Det er mangel på tilrettelagte boligtomter i denne delen av Gjemnes kommune. Forslagstiller ønsker derfor å legge til rette for boligbebyggelse på Oppigardshaugen sentralt plassert i Angvik. Det er gode solforhold på området og kort veg til skole, barnehage og butikk. Det legges opp til inntil 26 nye boenheter fordelt på 10 eneboligtomter og fire 2-/4-mannsboligtomter.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	Oppigardshaugen, 6636 Angvik
GID	Gnr 83, bnr 4 og bnr 129
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Framtidig boligområde i forslag til ny arealdel av kommuneplanen.
Forslagstiller	Vegard Indergård
Grunneiere (sentrale)	Vegard Indergård
Plankonsulent	Angvik Prosjektering AS
Hovedformål i ny plan	Boligformål
Planområdets areal i daa	Ca 30 daa
Ant. nye boenheter/nytt næringsareal (BYA/%BYA)	Maks 26 nye boenheter/maks 35%BYA
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Nei
Er det kommet varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Krav om konsekvensutredning (j/n)	Nei- avklart i forslag til kommuneplanens arealdel 2017-2029
Oppstartsmøte, dato	27.06.2018
Kunngjøring oppstart, dato	08.10.2018
Komplett forslag levert, dato	

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

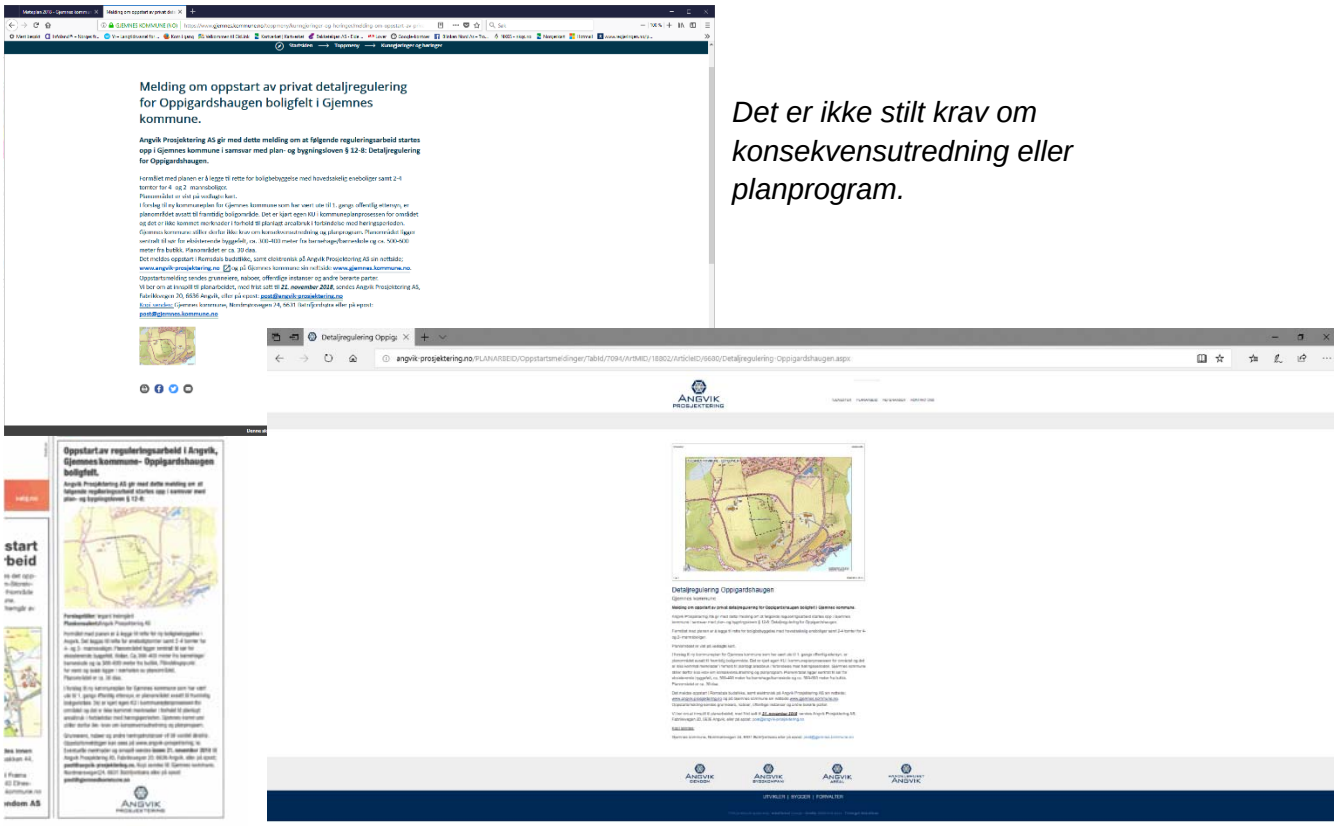
Bakgrunn og intensjonen med planarbeidet

På planleggingspunktet er det bare 2 byggeklare eneboligtomter i Angvik. I realiteten er kanskje bare 1 av disse aktuelle for utbygging. Tomtene som er tilgjengelige er inneklemte og typisk resttomter. Ved å legge til rette for boliger på Oppigardshaugen ønsker forslagstiller å tilby attraktive boligtomter i Angvik til eneboliger, 2- og 4- mannsboliger.

4. PLANPROSSESSEN

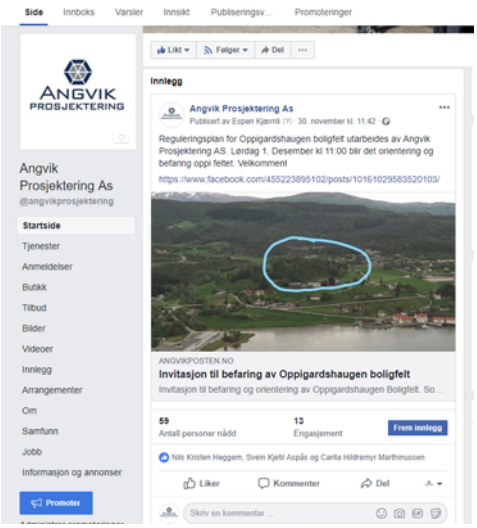
Oppstartsmøte med Gjemnes kommune ble avholdt onsdag 27. juni 2018. Brev/e-post med varsel for planoppstart ble sendt berørte naboer og instanser 08.10.2018. Annonsering av

planoppstart ble publisert i Romsdals budstikke, www.angvik-prosjektering.no og www.gjemnes.kommune.no 10.10.2018. ***Merknadsfrist 21.11.2018.***



Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning eller planprogram.

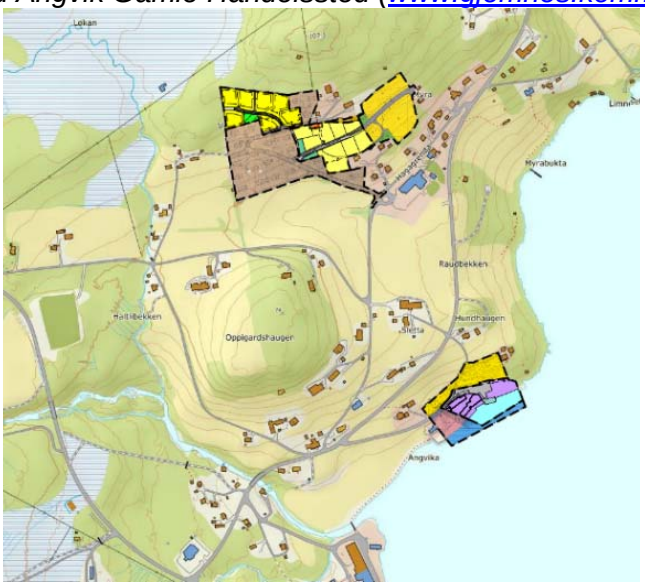
I tillegg ble det avholdt et orienteringsmøte/befaring lørdag 01.12.2018. Dette ble annonsert lokalt på www.agvikposten.no samt på facebooksida til Angvik Prosjektering.



Her ble det orientert om utbyggingsplanene, planprosessen og hvordan man kunne påvirke planarbeidet. Totalt var det ca 30 som møtte opp.

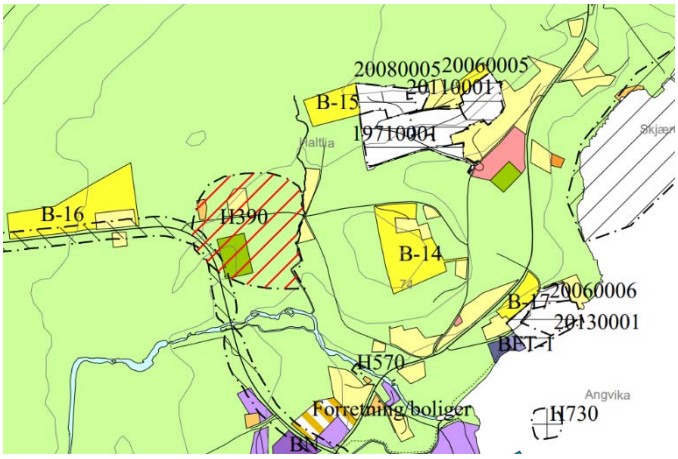
5. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

Nord for planområdet, på Vollan, er det flere reguleringsplaner. I tillegg er det reguleringsplaner ved Angvik Gamle Handelssted (www.gjemnes.kommune.no):



8/320 Angvik boligfelt, Skyttarvegen, planid 20080005
Angvik boligfelt, planid 19710001
Haltlitunet, planid 2011001
Haltlitunet 2, Planid 20060005
Angvik Gamle Handelssted, planid 20060006 og 20130001

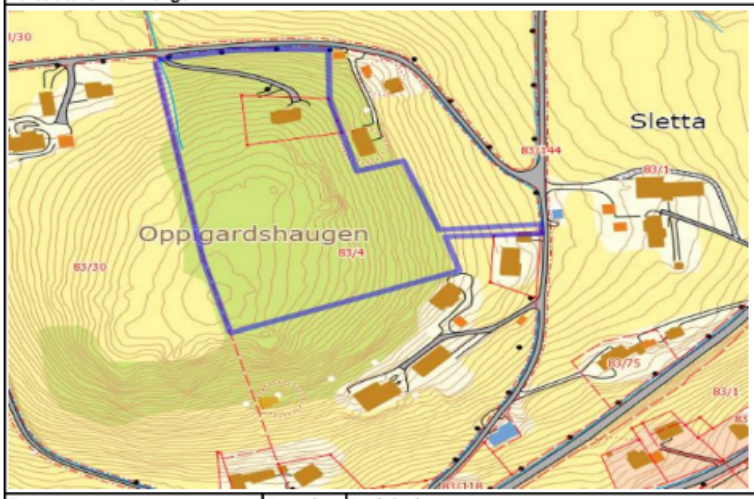
Planområdet er avsatt til framtidig boligområde i kommuneplanens arealdel (2017-2029, B-14):



Fra planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel og vurderingen av B-14:

B-14

Innspill fra: Vegard Indergård 83/4		
Område: Oppigardshaugen boligfelt ca. 25 daa. **Foreslått formål: Boliger**		



Tema	Konsekv.	Beskrivelse
Landbruk		Nedbygging av 25 da skog med middels til høg bonitet.
Naturmangfold		Berører ikke viktige registrerte arter eller naturtyper.
Vannmiljø		Avrenning antas å få liten virkning på vannmiljøet.
Kulturminner og kulturmiljø		Potensiale for fornminner?
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstr.		Gang-/sykkelavstand til aktuelle tilbud.
Barn og unges interesser		Godt egnet.
Folkehelse		Alternativt utfartsområde for skolen forutsettes løst.
Universell utforming (UU)		Høydeforskjell fra omgivelser er en utfordring for UU.
Transport/trafikksikkerhet		Gangavstand til holdeplass. Begrenset tilgang på buss.
Teknisk infrastruktur		Kan bygge videre på ekisterende VA-anlegg
Tjenestebehov		De fleste daglige tjenestebehov innenfor gangavstand.
Risiko og sårbarhet		Ingen kjente registreringer.
Forurensning		Liten forurensning, forutsetter rensing av avløp.
Støy		Lite støyutsatt. Utbygging gir ikke vesentlig økt støy.
Strategi for arealbruk		Lokaliseringa skaper noe ekstra transportbehov.
Samlet vurdering: KU viser at området er godt til middels egnet. **Sentral plassering i grenda prioriteres framfor landbrukshensyn, grenser til dyrkamark på tre sider. Godt til middels egna (29 p).**		
Konklusjon: Området tas med i den videre planprosessen.		

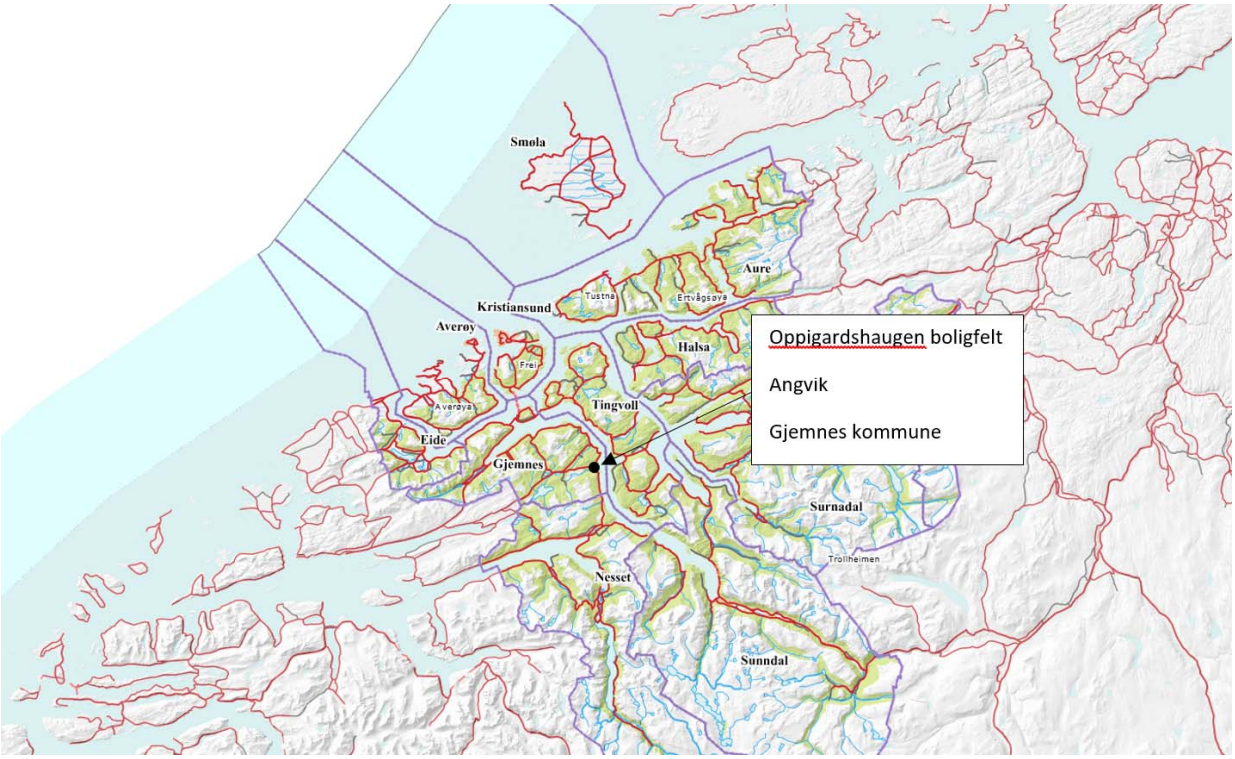
Nedbygging av 25 daa skog med middels til høg bonitet er eneste negative konsekvens som framkommer av konsekvensvurderingen. Samlet sett er området godt til middels egnet for som nytt boligfelt.

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

6.1 Plassering

Oppigardshaugen boligfelt ligger i Angvik, Gjemnes kommune. Planområdet ligger som navnet tilsier på en haug, Oppigardshaugen. Angvik har ca 300 innbyggere, bygda har egen barneskole, barnehage, kunstgrasbane, butikk, hotell, flere museer, næringspark og treningssenter. I tillegg er det et eget skitrekk ca 7 km vest for Angvik, i Fagerlia. Det er flere kulturtilbud i bygda; Angvik hornmusikk, Angvik idrettslag og Angvik hestesportklubb.

Fra www.gjemnes.kommune.no:

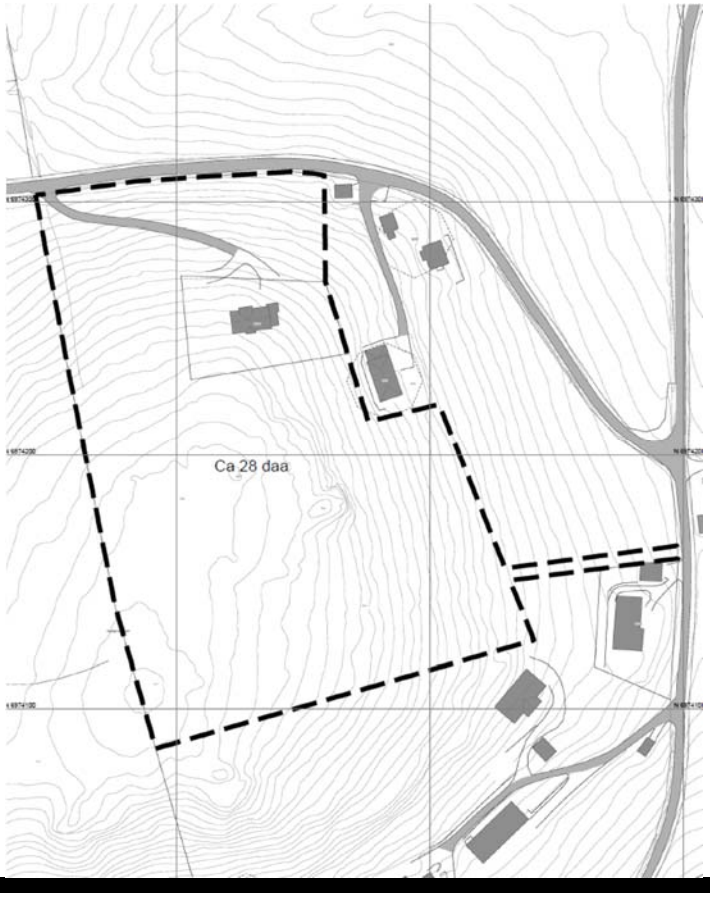


Fra http://www.arcgis.com, planområdet sett fra sør:

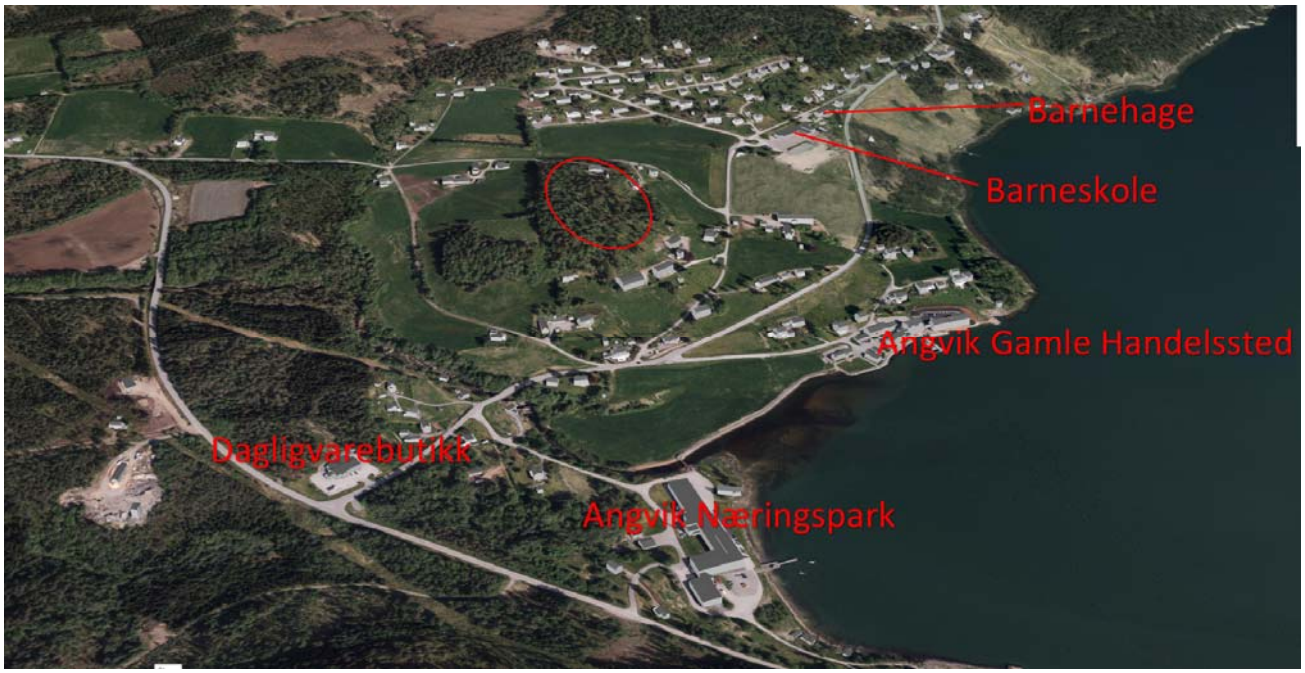
Fra http://www.arcgis.com, planområdet sett fra nord:

Fra http://www.arcgis.com, planområdet sett fra øst:

Planområdets avgrensing gitt i oppstartsmelding:



Det er kort veg til barnehage og barneskole med kunstgrasbane, ca 400 meter fra planområdet. Til dagligvarebutikk er det ca 500 meter og til Angvik Næringspark er det ca 600 meter. Angvik Gamle Handelssted med hotell, restaurant, bygdestue, museum, spa-avdeling og kunstutstilling, ligger ca 500 meter fra planområdet.

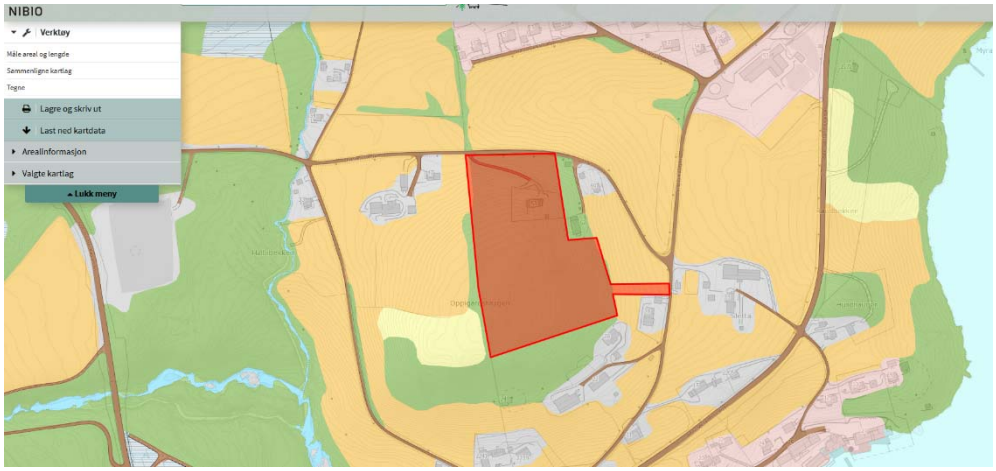


6.2 Avgrensning

Planområdet grenser i vest til gnr 83 bnr 30. Mot nord følger planområdet sørsiden av den kommunale vegen Litjbruvegen. Mot øst følger planområdet eiendomsgrensen til gnr 83 bnr 91 og grensen til dyrkajorda på gnr 83 bnr 4. Mot sør går planavgrensingen på oversiden av våningshus og kårbolig på gnr 83 bnr 4.

6.3 Bruk av/status til tilstøtende areal

Planområdet grenser i vest, nord og øst til landbruksarealer og dyrka mark.
https://kilden.nibio.no:



6.4 Eksisterende bebyggelse og arealbruk

Innenfor planområdet ligger det ett eksisterende bolighus. Dette ble oppført på midten av 1990- tallet og er et bygg på 2,5 etasje (Bildene er hentet fra Gards- og Ættesoge for Angvik og omegn 2009):

Mot vest ligger gårdsbruket gnr 83 bnr 30 med våningshus, fjøs og garasje:

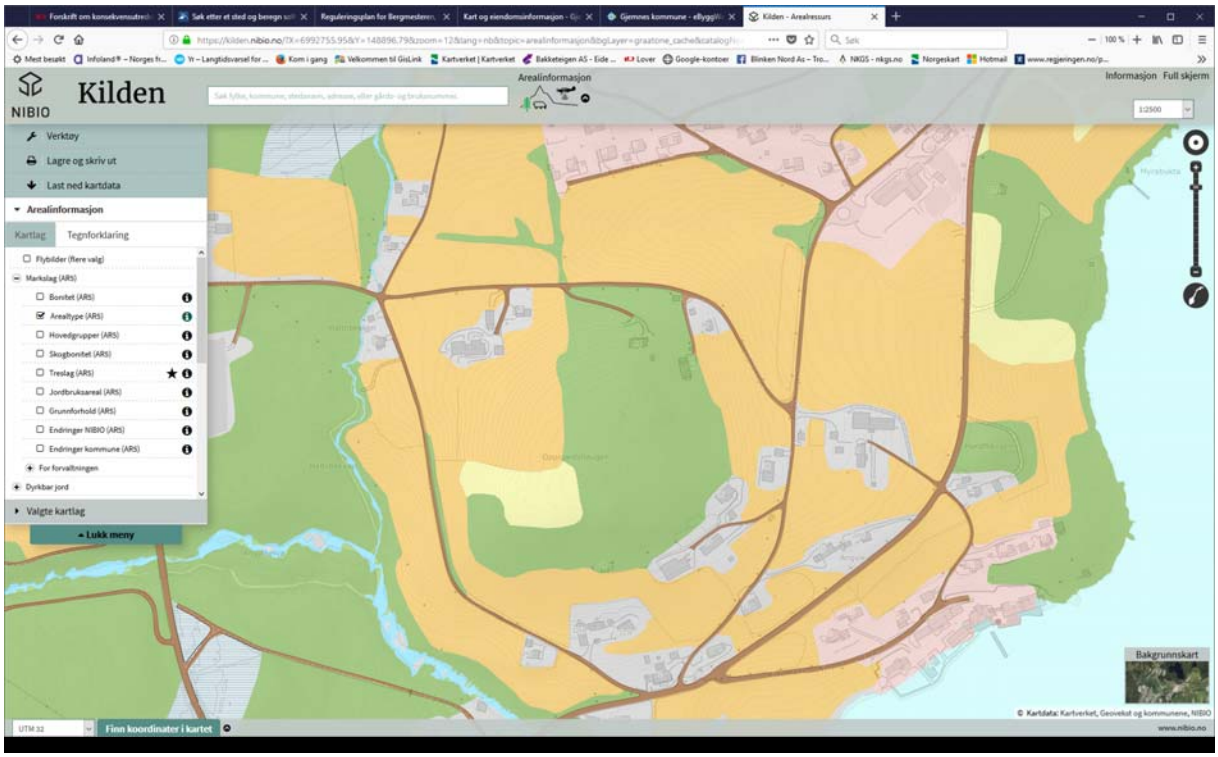
Mot sør ligger gården Oppigarden med våningshus, fjøs, stabbur og et nyere bolighus. I tillegg ligger det ei hytte med gnr 83 bnr 64 sør for planområdet.

Mot øst er det 3 eneboligtomter, gnr 83 bnr 106, gnr 83 bnr 91 og gnr 83 bnr 35 (på bildene vises hhv. Gnr 83 bnr 91 og gnr 83 bnr 35):

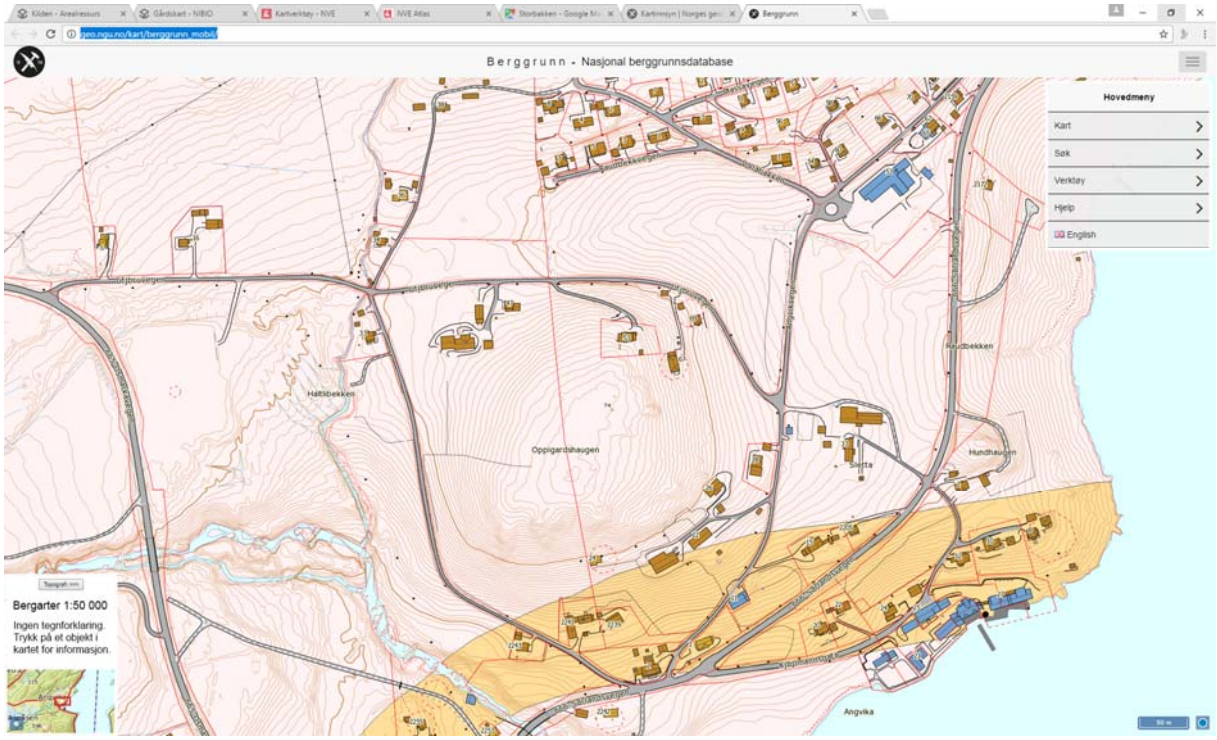
Oppigardshaugen er skogkledt og sørlige deler av den benyttes noen ganger som turmål for Angvik skole. Det er bygget en enkel gapahuk her.

6.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold

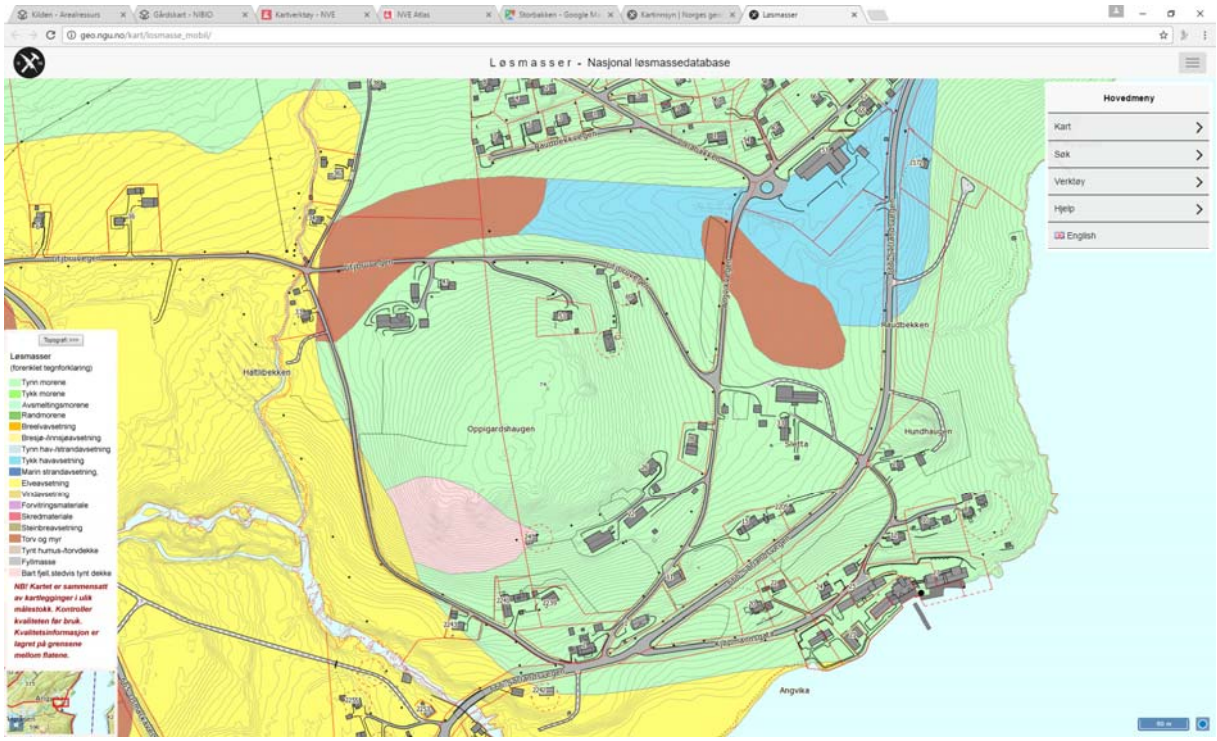
Planområdet er omgitt av dyrka mark mot øst, nord og vest, jfr pkt 6.3 over. Planområdet består av barskog med høy og særlig høy bonitet (https://kilden.nibio.no):



Berggrunnen består av Gneis (http://geo.ngu.no/kart/berggrunn_mobil/):



Området er dekt av morenemasser over berggrunnen (http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/):



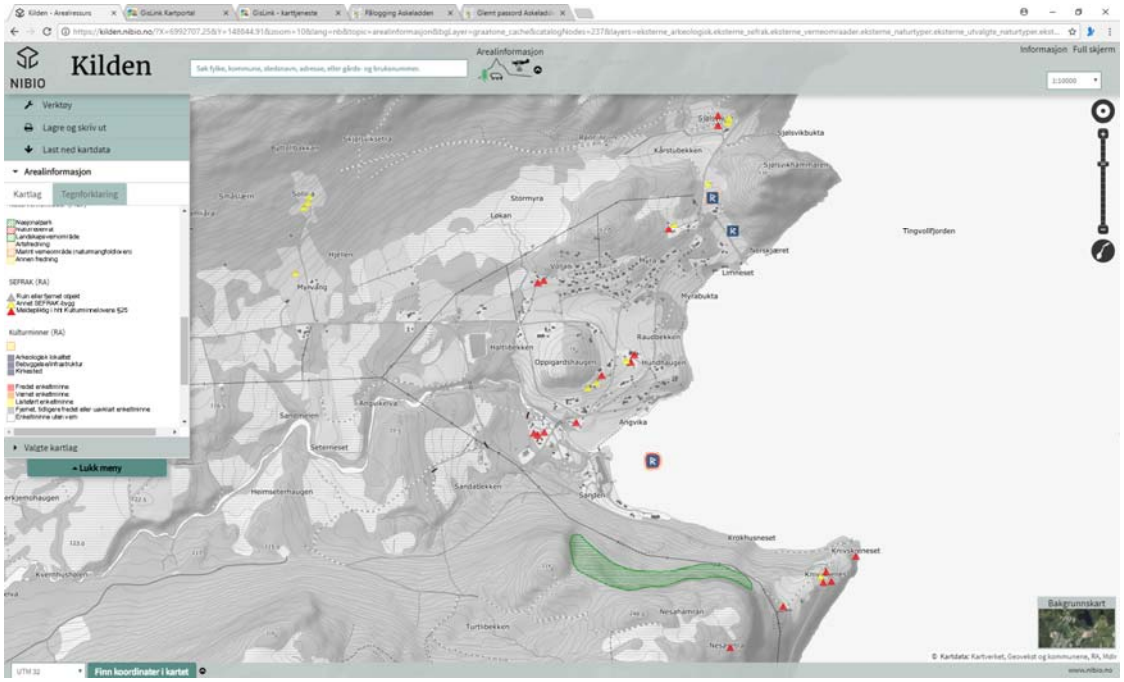
6.6 Topografi/landskapstrekk

Oppigardshaugen boligfelt ligger på en kolle med topp- punkt på ca 75 m.o.h. Rundt toppen er det et platå der det er relativt flatt. Ellers er det forholdsvis bratt terreng både mot nord og øst med ca 20% helling.

Omtrent midt i planområdet er det en fjellknaus/skrent (http://www.norgeskart.no):

6.7 Verneinteresser/kulturminner

https://kilden.nibio.no ble sjekket 16.05.2018. Det var ikke registrert kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærheten av planområdet på dette tidspunktet:



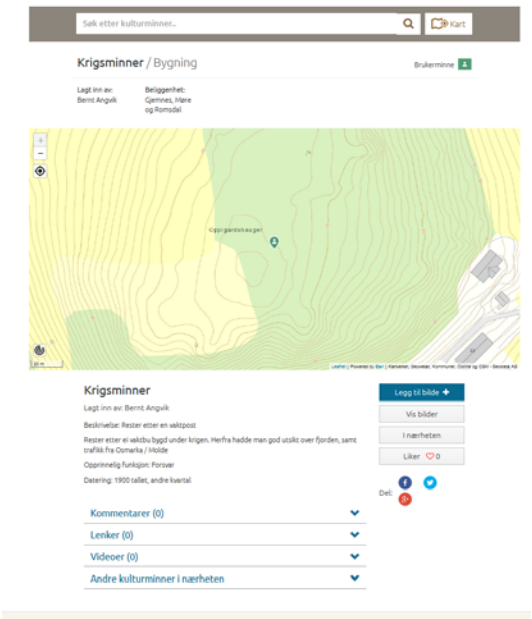
Det er registrert et automatisk fredet kulturminne i Angvikbukta. Dette er et anker av typen Admirality pattern anchor frå andre halvdel av 1800- tallet (https://kulturminnesok.no/)

I tillegg er det registrert dyrkingsområde datert til eldre jernalder og et bosetningsområde datert til yngre steinalder ved Skjølsvik (https://kulturminnesok.no/).

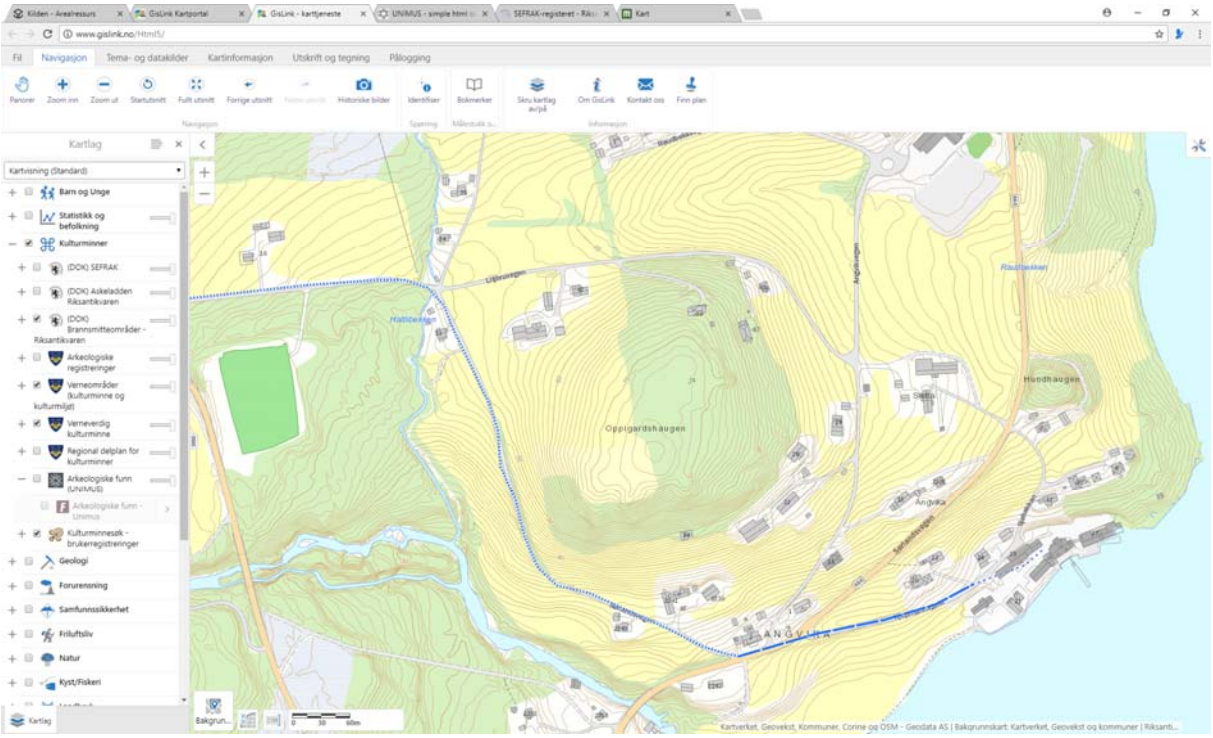
Ved sjekk i www.unimus.no er det registrert to funn i nærheten av pålanområdet, en spydspiss av skifer ved Sør- Haltlia datert til yngre steinalder og en pilspiss av skifer ved Myra datert til yngre steinalder:

Det er registrert flere SEFRAK- bygg i nærheten av planområdet, blant annet stabburet på Oppigarden, våningshuset og løa på Sletta og våningshus og løa på Sør- Haltlia.

https://kulturminnesok.no ble undersøkt 26.11.2018. Det er registrert et brukerminne, et krigsminne, like sørvest for planområdet. Dette er rester etter en tysk vaktpost frå 2. verdskrig (foto Bernt Angvik 2009, registrert av Bernt Angvik 22.01.2017):

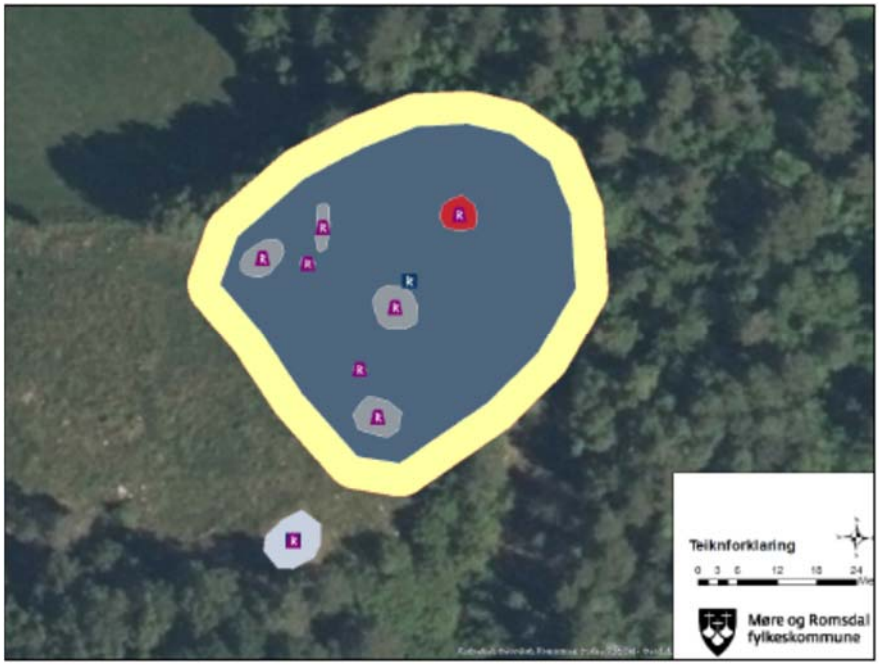


Vest for planområdet går den gamle postvegen, dette er registrert som et verneverdig kulturminne. http://www.gislink.no 16.05.2018:



I forbindelse med oppstart av planarbeidet krevde Møre og Romsdal Fylkeskommune arkeologisk registrering av området jfr Kulturminneloven. Undersøkelesen ble utført 26.11.2018 -27.11.2018, samt oppfølgende undersøkelse 09.06.2019. Undersøkelsen resulterte i funn av et automatisk fredet kulturminne. Funnet består av sju strukturer og ett

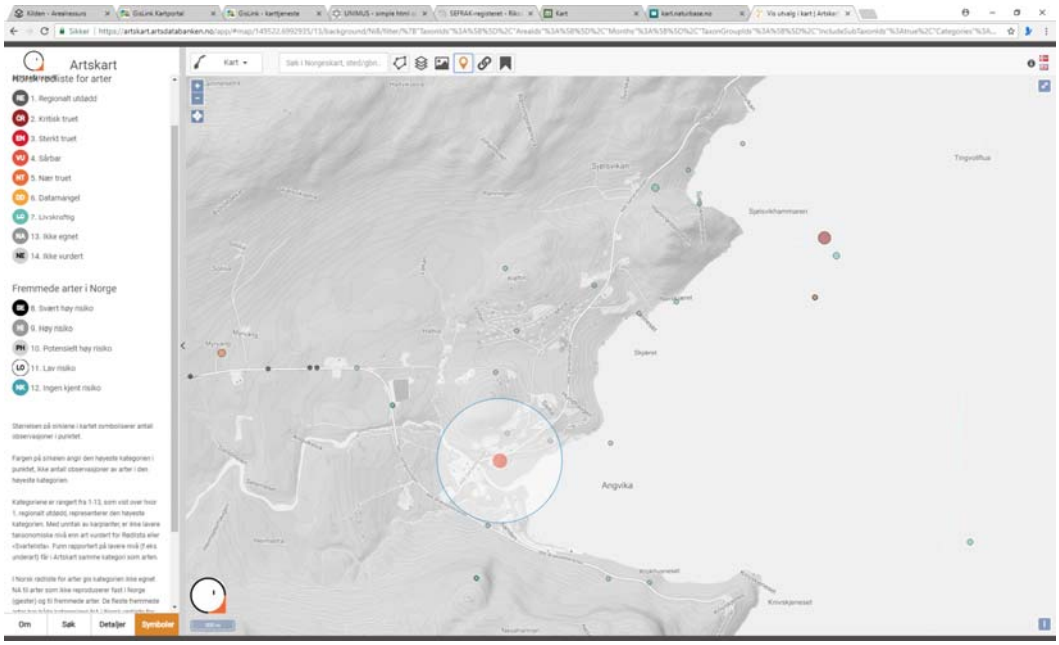
brannrydningslag. Det ble tatt prøver frå området og disse ble datert til sein eldre bronsealder (1396-1135 fKr). I tillegg ble det funnet et kulturminne frå nyere tid i form av et krigsminne sør vest for planområdet (Fra arkeologisk rapport 2019, Oppigardshaugen):



Rapporten følger i sin helhet som vedlegg til planforslaget.

http://kart.naturbase.no/ ble undersøkt 16.05.2018. Det ble ikke funnet registrerte viktige naturtyper, naturverdier eller kulturlandskap innenfor eller i nærheten av planområdet.

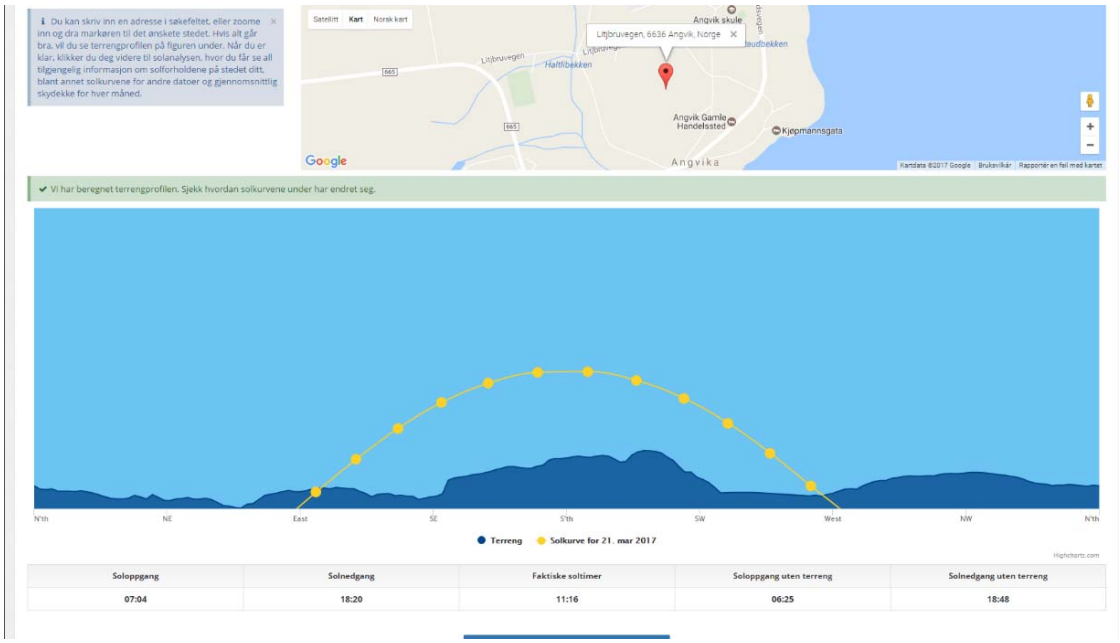
http://artskart.artsdatabanken.no ble undersøkt 16.05.2018:



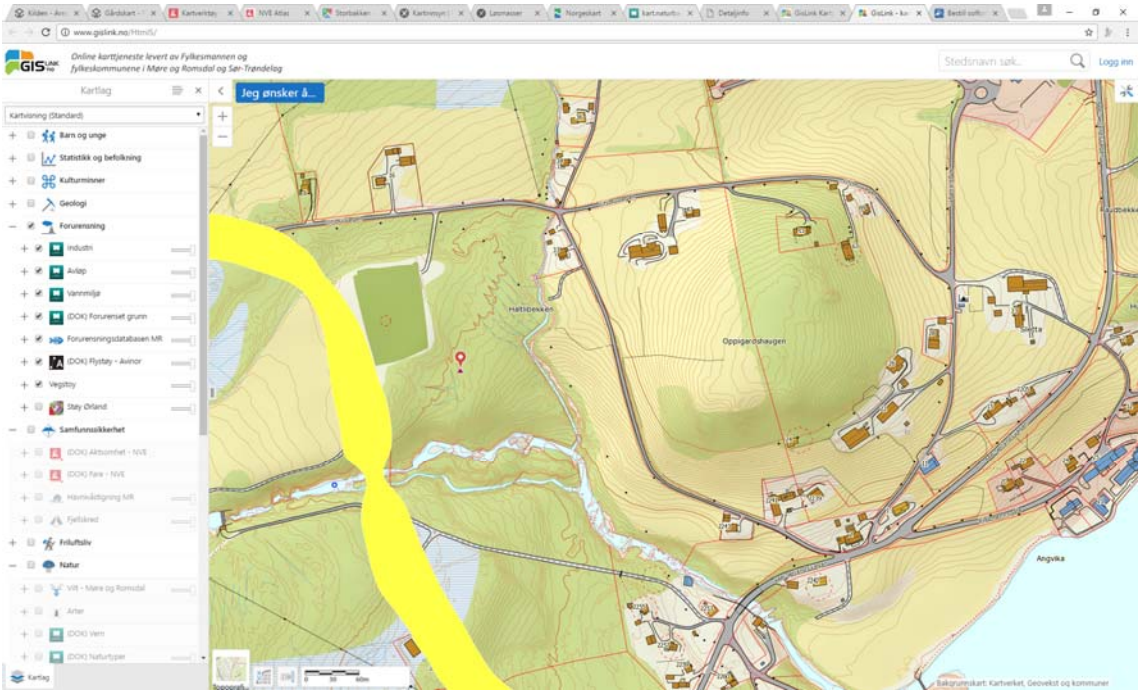
I nærheten av planområdet er det gjort observasjoner av blant annet hettemåke (VU, rødlisteart sårbar), stær (NT, rødlisteart nær truet), ærfugl (NT, rødlisteart nær truet), fiskemåke (NT, rødlisteart nær truet) og kanadagås (SE, fremmed art og svært høy risisko).

6.8 Miljøfaglige forhold, lokalklima og biologisk mangfold

Planområdet ligger på en høyde med god utsikt. Området kan være noe vindutsatt. Det er gode solforhold og det er oppgitt at området har ca 11 soltimer 21. mars. Soloppgang er 07:04 og solnedgang er 18:20 (http://suncurves.com):



Trafikkstøy fra fylkesveg 665, Osmarkavegen (www.gislink.no):



Trafikkstøy fra Litjbruvegen og annen interntrafikk vurderes som lav. Vegen er smal, det er begrenset trafikk på vegen og det er lav hastighet.

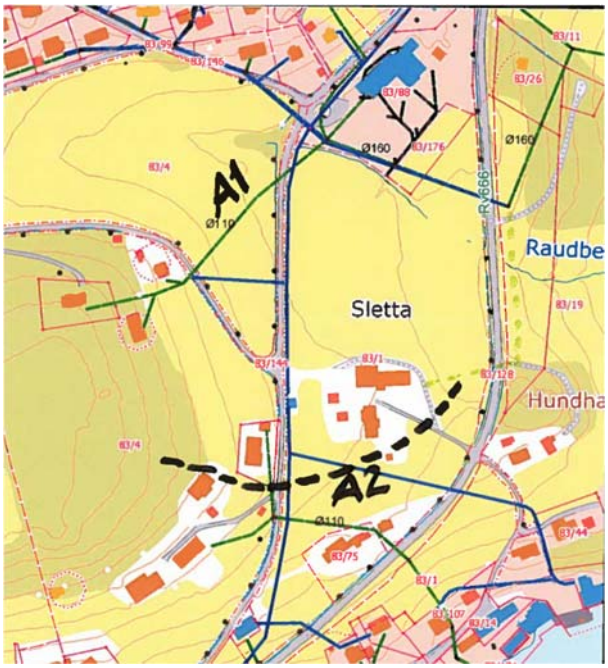
6.9 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er via kommunal veg Litjbruvegen. Dette er en smal asfaltert veg med vegbredde på ca 3,5 meter og fartsgrense 50 km/t forbi planområdet (www.googlemaps.no):

Det går i dag en adkomstveg opp til eksisterende bolig på gnr 83 bnr 129. Dette er en bratt grusveg med stigning på ca 12-13%. Det er god sikt ved eksisterende avkjøring (www.norgibilder.no):

6.10 Teknisk infrastruktur

Det er privat vanntilførsel fra Angvik vannverk i området. Avløp skjer via kommunal avløpsledning. Overvann løses lokalt. Det er eget brannvesen i Angvik med Angvik brannstasjon som ligger i tilknytning til Angvik Næringspark, ca 600 meter sør for planområdet. I 2016 ble det lagt fiber til husstandene i Angvik via sjøkabel fra Tingvoll.



Driftsleder i Gjemnes kommune er kontaktet og i epost av 14.03.2017 foreslås det to alternative løsninger for tilkobling til avløp:

A1 via eksisterende ledning nordøstover mot Angvikvegen/skolen og A2 via ny ledning ned til Sørlandsvegen:

Det er eksisterende brannkum nedenfor Litjbruvegen 67 og 69. Her er det muligheter å koble seg på eksisterende vannledning.

6.11 Kollektivbetjening

Bussforbindelse til Molde, Kristiansund og Batnfjordsøra finnes ved dagligvarebutikken, Bunnprs Angvik, ca 500 meter sørvest for planområdet. I tillegg er det bussrute til og fra Angvik skole. Bussforbindelsen følger stort sett skoleruta.

6.12 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole

Angvik barnehage ligger i tilknytning til Angvik skole, ca 400 øst for planområdet. Angvik barnehage er opplyst (i epost fra barnehagebestyrer 13.03.17) å ha ca. 36 plasser, avhengig

av alderssammensetning. Det er to avdelinger, litjfjellet med barn fra 1-3 år og Storfjellet med barn fra 3-5 år. Angvik barnehage (https://www.google.no 13.03.2017):

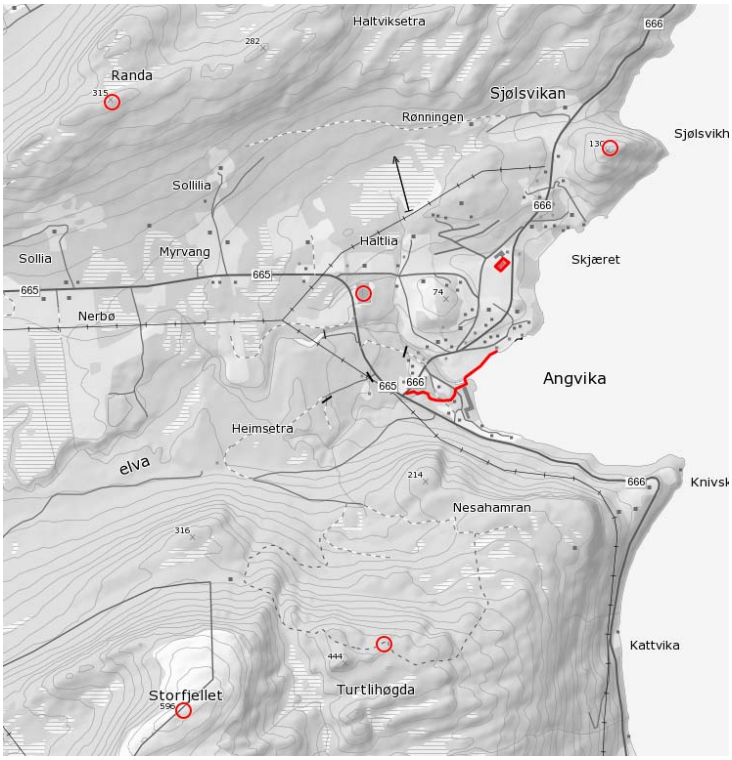
Angvik skole er barneskolen for indre Gjemnes. Her er det elever fra Heggem, Flemma og Angvika. Angvik skole har fire klasser med elever i 1. – 7. årstrinn. Skoleåret 2016/2017 har skolen 56 elever. Skolen ble renovert i 2016 med blant annet nytt skolekjøkken, nytt inngangsparti, nytt varemottak, nytt lager, nye grupperom, nye møterom og nye klasserom. I tillegg er det blitt utført generell renovering med maling, ny taktekking og oppgradert ventilasjonsanlegg. Etter renoveringen har skolen kapasitet på 85 - 90 elever. Elevtallsutviklingen for skolen viser god kapasitet i årene som kommer (tall fra rektor Terje Humstad i epost av 13.03.2017):

Skoleår	Angvik
2016/17	56
2017/18	46
2018/19	44
2019/20	39
2020/21	39
2021/22	40
2022/23	31

Uteområdet er også oppgradert de senere årene med kunstgrasbane og nye lekeapparat (https://www.facebook.com):

6.13 Grønne interesser, barn og unges interesser.

Det er tilrettelagte turstier i nærheten av planområdet. Nærmest er turstien som går fra dagligvarebutikken langs Sandabekken til Angvik Næringspark og videre over Angvikelva og videre langs Angvikbukta til Angvik Gamle Handelssted. I tillegg er det merkede turstier til Randa, Storfjellet, Tortlihøgda, Neshamran og Skjølsvikhammeren.



Sørsiden av Oppigardshaugen benyttes noen ganger som turmål for Angvik skole. Det er bygget en enkel gapahuk her. Denne inngår i planforslaget som del av et firluftsområde.

Gapahuk er det også bygget nordøst for byggefeltet på Vollan. Denne blir ofte benyttet av barnehagen.

Ved Angvik barneskole er uteområdet rustet opp de senere årene med kunstgrasbane og nye lekeapparat. Det er i tillegg eget uteområde ved Angvik barnehage med lekeområde for de minste. Disse områdene ligger ca 400 meter fra planområdet og benyttes som lekeplasser og uteområder også utenom skole- og barnehagetid.

6.14 Universell utforming

Prinsippet for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av tiltak i samsvar med byggteknisk forskrift, blant annet kapittel 8 og 12. Prinsippene skal vurderes ut fra terrengets beskaffenhet. Dersom det kreves betydelig terrenginngrep eller på annen måte uheldige løsninger, kan prinsippet avvikes (jfr planbestemmelsene). Adkomsten til planområdet vanskeliggjør universell utforming for hele planområdet. Men for det øverste området, der det er forholdsvis flatt, er det mulig å tilrettelegge for universell utforming.

Lekeplass skal ha universell utformet adkomst og skal opparbeides slik at alle funksjonskravene til brukergruppene blir ivaretatt.

6.15 Juridiske forhold

Opparbeidelse av veg, vann-, avløp- og overvannsanlegg skal ferdigstilles før det gis byggetillatelse for bygg for varig opphold. Alle nye bygg for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale med Gjemnes kommune før man starter på opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta driften på.

Felles lekeplass skal være opparbeidet og ferdigstilt i henhold til funksjonskrav før første bolig kan tas i bruk. Lekeplassen skal minimum ha en sandkasse, en benk, noe fast dekke og ett lekeapparat.

Lekeplassen skal være felles for tomtene innenfor planområdet.

6.16 Interessemotsetninger

Planområdet er omgitt av landbruksarealer. Etablering av et boligfelt i nærheten av landbruksarealer vil kunne medføre noe luktplager i deler av året i forbindelse med gjødsling. I tillegg vil landbruksaktiviteten medføre noe trafikk og støy fra landbruksmaskiner. Dette er ulemper og plager som vurderes som små, kortvarig og normalt når man velger å bosette seg på landet.

7. Utredninger i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger

Ikke aktuelt.

8. Beskrivelse av planforslaget

8.1 Innledning/hensikten med planforslaget

Det er få klargjorde boligtomter i Angvika. Det er et mål for forslagstiller at Angvika skal være en attraktiv plass å bosette seg og da er det viktig å ha tilgang til gode og attraktive tomter til framtidige innbyggere. I tillegg ligger skole, barnehage og butikk i nærheten. Infrastruktur som fiber, vann og avløp ligger også nært/inntil planområdet.

8.2 Arealoppgave

Arealtabell

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	15,7
Lekeplass	1,0
Sum areal denne kategori:	**16,7**

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Veg	2,8
Gangveg/gangareal	0,3
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2,5
Sum areal denne kategori:	**5,5**

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
Vegetasjonsskjerm	1,1
Sum areal denne kategori:	**1,1**

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	Areal (daa)
LNFR	0,1
Friluftsformål (5)	6,2
Sum areal denne kategori:	**6,3**

Totalt alle kategorier:	**29,6**

8.2.1 Bebyggelse og anlegg

Bolig

- *Det planlegges tomter for eneboliger, tomannsboliger og firemannsboliger. Tomt3-Tomt12 avsettes til eneboliger. Tomt 1, 2, 13 og 14 avsettes til eneboliger, tomannsboliger og/eller firemannsboliger.*
- *Grad av utnytting, % BYA, settes til 35%BYA for alle tomtene.*
- *Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.*
- *Maksimal tillatt mønehøyde for tomt 1, 2, 13 og 14 er 9 meter.*
  Maksimal tillatt gesimshøyde for tomt 1, 2, 13 og 14 er: 7,5 meter for bygg med flatt tak og maks 8,0 for bygg med pulttak.
  Maksimal tillatt mønehøyde for tomt 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12 er 7,5 meter.
  Maksimal tillatt gesimshøyde for tomt 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12 er: 6 meter for bygg med flatt tak og maks 6,5 for bygg med pulttak.
- *Bygningene kan føres opp med saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak. Takvinklene skal være følgende:*
  Saltak/valmet tak: Mellom 25 og 40 grader.

Flatt tak: Defineres mellom 0 og 5 grader.
Pulttak: Mellom 5 og 15 grader.

- *Byggegrense mot adkomstvegene er 8 meter fra senterlinje veg.*
- *Planområdet ligger på en høyde, Oppigardshaugen, med krevende stigning i nord og øst. Sentralt i planområdet er det relativt flatt. Prinsippet for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygg, veganlegg, fellesareal og så videre i samsvar med gjeldende lov og forskrifter. Prinsippene skal vurderes i sammenheng med eksisterende terrengsituasjon. Dersom planlagt terrengarbeid gir betydelig terrenginngrep eller på annen måte estetisk uheldige løsninger kan prinsippet avvikes. Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.*

Fellesområder/uteoppholdsareal/lekeplass

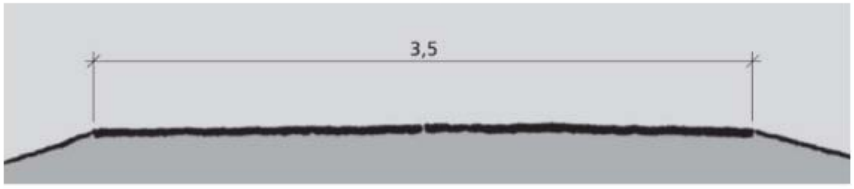
Det er avsatt felles lekeplass sentralt i planområdet med god tilgang fra tomtene. Lekeplassen er ca1 daa og dette tilfredsstiller kravet om minimum 25m² lekeplassareal pr boenhet (maksimum 27 boenheter innenfor planområdet og minimum 25m² pr boenhet = 675m² til lekeplass). Lekeplassen skal være felles nærlekeplass for beboerne innenfor planområdet og skal eies og vedlikeholdes av disse. Lekeplassen skal inneha følgende funksjoner (jfr planbestemmelsene): minimum en sandkasse, en benk og et lekeapparat. Arealet skal opparbeides med fast dekke og være flatt eller tilnærmet flatt der sandkasse, benk og lekeapparat står. Lekeplassen skal være ferdigstilt med funksjonskrav innen første nye boenhet innenfor planområdet får brukstillatelse.

I tillegg er det avsatt et areal til friluftsformål sør for boligtomtene i forbindelse med oppsatt gapahuk. Dette området har forbindelse med lekeplassen via grønn korridor/turveg mellom tomt 8 og 9.

8.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg, trafikk og trafikksikkerhet

- *A1 er anbefalt benyttet til boligfelt med under 50 boenheter i blindveg, derfor er vegene innenfor planområdet regulert i henhold til Vegvesenets håndbok N100 og adkomstveg type A1. 3,5 meter asfaltert vegbredde og 0,25 m vegskulder på hver side:*



Figur C.20: Tverrprofil A1, 3,5 m vegbredde (mål i m)

Maksimal stigning vil være 10%.
Det er avsatt 2 meter annet vegareal på hver side av vegene til grøfter, skjæring, fyllinger, snøopplag og annen teknisks infrastruktur som gatelys mm. Dersom det trengs mer areal til grøft, skjæring og fyllinger tas dette fra tilgrensende arealformål.

- *Planlagt gangadkomst mot øst, fra Angvikvegen til planlagt boligfelt, blir forholdsvis bratt og får en stigning mellom 12 og 20 %.*
- *Veger planlegges opparbeidet med asfalt mens gangvegene vil få grusdekke. Veger og gangveger planlegges avsatt til offentlig formål; kommunal veg.*
- *Det er avsatt snuplass i henhold til Håndbok N100 som slik at lastebil/søppelbil kan snu i boligfeltet.*
- *Parkering løses på hver enkelt tomt. Det er krav om 2 parkeringsplasser pr boenhet.*
- *Det er bussforbindelse til Eidsvåg, Molde og Batnfjordsøra fra dagligvarebutikken, ca 500 meter sør for planområdet.*

Annen infrastruktur

- *Skisse for vann og avløp:*

Trykkforsterkning på vannledningen må installeres. I planlagt påkoblingspunktet er det brannvannuttak. Ny spillvannsledning bort til skolen må legges. Eksisterende spillvannsledning er 110mm, denne skal oppdimensjoneres til 160 mm, samme som eksisterende ledning ved skolen.

8.2.3 Friområder/friluftsformål

Flere steder innenfor planområdet er det avsatt areal til friluftformål/vegetasjonskjerm. Dette er gjort for å skape buffersoner mellom planlagt boligbebyggelse og eksisterende bebyggelse og landbruksareal. I tillegg er deler av disse områdene smale og bratte og egner seg dårlig til utbyggingsformål. Se også punkt 8.2.1.

8.2.4 Hensynssoner og avbøtende tiltak

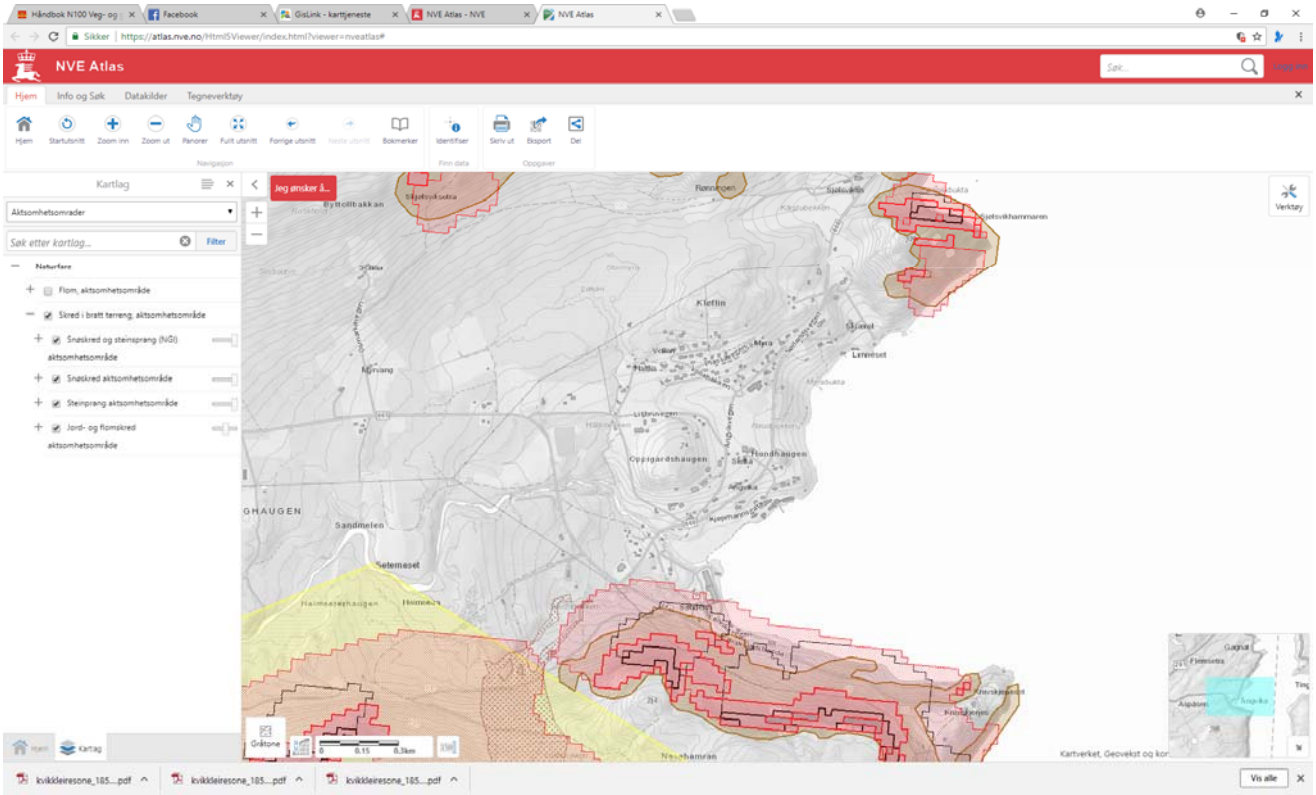
Frisiktsoner, H140_, avsettes i planlagte vegkryss. Frisiktsonene må ikke utnyttes slik at det hindrer fri sikt.

8.3 Risiko og sårbarhet, jf. sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen

ROS- skjema er gjennomgått 28.05.2018 og følger vedlagt. www.gislink.no og https://atlas.nve.no er benyttet som grunnlag.

Området som er avmerket på kartet over inneholder et mulig kvikkleireområde. Området er gitt faregradklasse lav.

Under vises aktsomhetsområder i nærheten av planområdet. Nærmeste utløpsområde for snøskred ligger ca 400 meter sør for planområdet:



8.4 Juridiske forhold

Det må inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen om anlegg kommunen skal overta, slik som veg, gangveg og avløpsanlegg.

Opparbeidelse av veg og nytt VA- anlegg skal ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.

Lekeplass skal ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.

8.5 Interessemotsetninger

Plankonsulenten kjenner ikke til slike forhold.

9. Konsekvenser av planforslaget

9.1 Overordnede planer og vedtak

Planforslaget er i tråd med forslag til kommuneplanens arealdel (2017-2029) som har vært ute på høring. Det har ikke kommet merknader på forslaget om å legge inn Oppigardshaugen som framtidig boligområde. Se kapittel 5 over.

9.2 Eksisterende reguleringsplaner

Det er ingen tilgrensende reguleringsplaner, se kapittel 5.

9.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området

Omkringliggende område og bebyggelse er beskrevet ovenfor, i kapittel 6. Fra å være en skogkledt ås legger planforslaget til rette for bebyggelse på dette arealet. Det planlegges eneboliger, 2- og 4- mannsboliger sammen med tilhørende infrastruktur som veger, gangveger, lekeplasser gatelys mm. Store deler av arealet vil bli avskoget og åpnet opp ved en utbygging. Dette vil gi både innsyn og utsikt. Samtidig vil det være friluftsareal mot både i vest, sør, øst og nord som fortsatt vil være skogkledt. En utbygging av området som planlagt vil føre til økt trafikk på Litjbruvegen og Angvikvegen. I snitt kan man regne 3,5 bilturer pr døgn pr boenhet for et nytt boligfelt. Det vil si en økning av ÅDT for Litjbruvegen med 91 når feltet er ferdig utbygd med maksimal utnyttelse (maksimalt 26 nye boenheter X 3,5= 91).

9.4 Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere?

Det er avsatt 10 tomter til eneboliger og 4 tomter til enebolig, tomannsbolig eller firemannsbolig. Utnyttelsesgraden er 35%BYA. Tomtene er fra ca 850m² -ca 1200m². Det er i tillegg avsatt ca 1 daa til felles lekeplass sentralt plassert i planområdet. Lekeplassen har god tilgjengelighet fra alle tomtene. Det er avsatt gangvegforbindelse til Angvikvegen. Tilgang til friluftsområde i sør med gapahuk.

Det er flotte solforhold med ca 11 soltimer 21. mars (se kapittel 6.8).

9.5 Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser)

Planområdet ligger på en skogkledt ås med furu. Arealet har høy og særlig høy bonitet. Planområdet er omgitt av landbruksareal, se kapittel 6.5. Det er planlagt en gangveg/gangforbindelse over dyrkamarka i øst. Ca 500m² planlegges omdisponert fra landbruksformål til gangveg/gangareal. Dette arealet blir i dag benyttet til innmarksbeite/grasproduksjon.

9.6 Konsekvenser for næringslivet i området

En utbygging slik planen legger opp til vil kunne gi arbeid til lokalt næringsliv gjennom bygg- og anleggsvirksomhet i starten og etter hvert mulig økt omsetning for dagligvare på grunn av økt befolkning.

9.7 Konsekvenser for landskap og topografi

Planforslaget legger opp til bebyggelse og infrastruktur på et areal som i dag består av skog. Området vil endre karakter fra å være et skogområde til å bli en del av boligbebyggelsen i Angvik. Terrenget vil bli bearbeidet for å få plassert bygg og infrastruktur slik som tomter, veger, fortau og grøfter. Opparbeidelsen av tomtene og vegene gir skjæring og fyllinger. Både veger og tomter bør tilpasses på best mulig måte eksisterende terreng for å dempe inntrykket av skjæringer og fyllinger.

Det er satt høydebegrensninger for framtidige boliger jfr planbestemmelsene og kapittel 8.2.1 over. Dette er gjort for å dempe silhuettvirkningene av byggene.

9.8 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner

Det ble registrert automatisk freda kulturminne innfor og i nærheten av planområdet i forbindelse med arkeologisk registrering av området, se kapittel 6.7 over.

I ettertid har det vært korrespondanse med kulturvernmyndighetene for å avklare mulighetene for å justere på avsatt båndleggingssone (som er vist i kapittel 6.7 over). Sona som er avsatt rundt kulturminnene er større mot øst enn mot vest. I vest er avstanden fra yttergrense sone til funngrense ned mot 6-7 meter, mens den mot øst er 17-18 meter. I planforslaget er sona mot øst lagt 8-9 meter fra funngrense. Ellers er sona sammenfallende med sona i rapporten.

Kulturvernmyndighetene opplyser i epost datert 13.06.2019 at de kan gi dispensasjon for noe, men at det må være litt rom fra røysa og utover. I planforslaget er dette rommet minimum 8-9 meter. Figuren under viser planforslaget med båndleggingssone H730 og med kulturminnet i bakgrunnen:

9.9 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold

Avskoging av området vil føre til mer sol for tomtene og uteoppholdsareal slik som «f_Lekeplass». Samtidig vil det kunne føre til mer vindeksponering.

En utbygging som planlagt vil føre til noe økt trafikk i området (se kapittel 9.3 over). Vegene vil imidlertid ha lav fartsgrense og byggegrense mot vegene vil sikre avstand mellom vegene og framtidige bygg. Planbestemmelsene sikrer at uteoppholdsareal og innendørs støyforhold er innenfor gjeldende krav.

Naturmangfold

Naturmangfoldlovens §7 innebærer at begrunnelsen for offentlige myndighetsbeslutninger skal vise hvordan prinsippene i lovens §§8-12 er kommet inn i den konkrete saken og hvilken vekt de er tillagt.

§8 stiller krav til kunnskapsgrunnlaget og pålegger myndighetene å bygge på vitenskapelig kunnskap når det treffes beslutninger som kan påvirke naturmangfoldet. Det er foretatt søk i http://artskart.artsdatabanken.no og www.naturbase.no uten at å finne registreringer innenfor planområdet (jfr. kapittel 6.7).

§9 i Naturmangfoldloven inneholder føre-var-prinsippet, som er en retningslinje for hvordan myndighetene skal håndtere tilfellene hvor det er tvil om konsekvensene for miljøet. Føre-var-prinsippet vil dermed komme til anvendelse i situasjoner hvor man ikke har slik tilstrekkelig kunnskap. Ved potensiale for stor skade, bør føre-var-prinsippet tillegges stor vekt. I dette tilfellet ansees det som at det foreligger tilstrekkelig kunnskap og at potensialet for stor skade er liten. Føre-var-prinsippet blir derfor tillagt liten vekt.

Når det gjelder naturmangfoldloven § 10 om samlet belastning så vises det til at området som er planlagt regulert fra før er regulert til boligformål i kommuneplanens arealdel 2017-2029. Det foreligger ikke informasjon om viktige biotoper eller andre viktige registreringer i området.

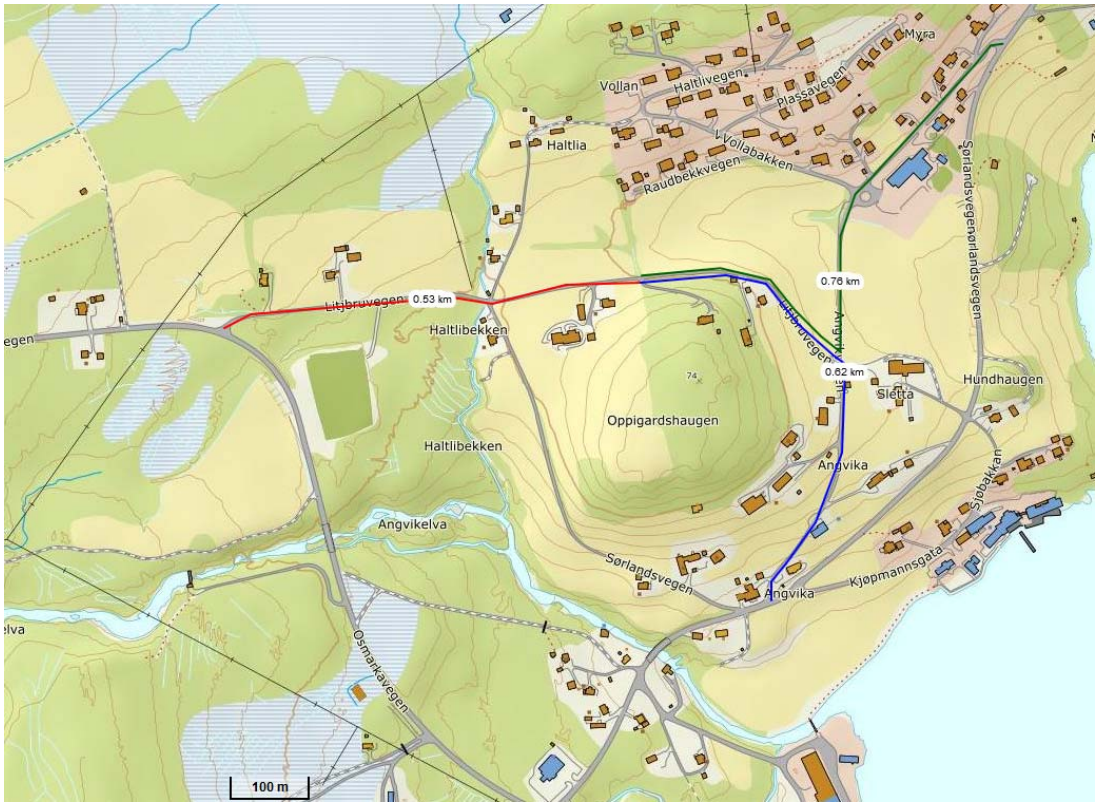
Naturmangfoldloven § 11 omhandler at kostnadene for å hindre/begrense skade på naturmangfoldet skal bæres av tiltakshaver. Dette er ikke aktuelt i dette tilfellet, da det hverken finnes registreringer eller mistanke om viktige biotoper i området som kan ta skade av en utbygging som planlagt.
Virksomhet, tiltak og aktiviteter skal gjennomføres med de teknikker, driftsmetoder og den lokalisering som gir det beste samfunnsmessige resultat jf. naturmangfoldloven § 12.

Med bakgrunn i de opplysninger som er kommet fram i planprosessen og som plankonsulenten har hatt tilgjengelig om naturforholdene i området, så vurderes en utbygging slik planforslaget legger opp til ikke å belaste naturmangfoldet på en negativ måte.

9.10 Konsekvenser for den trafikale situasjonen

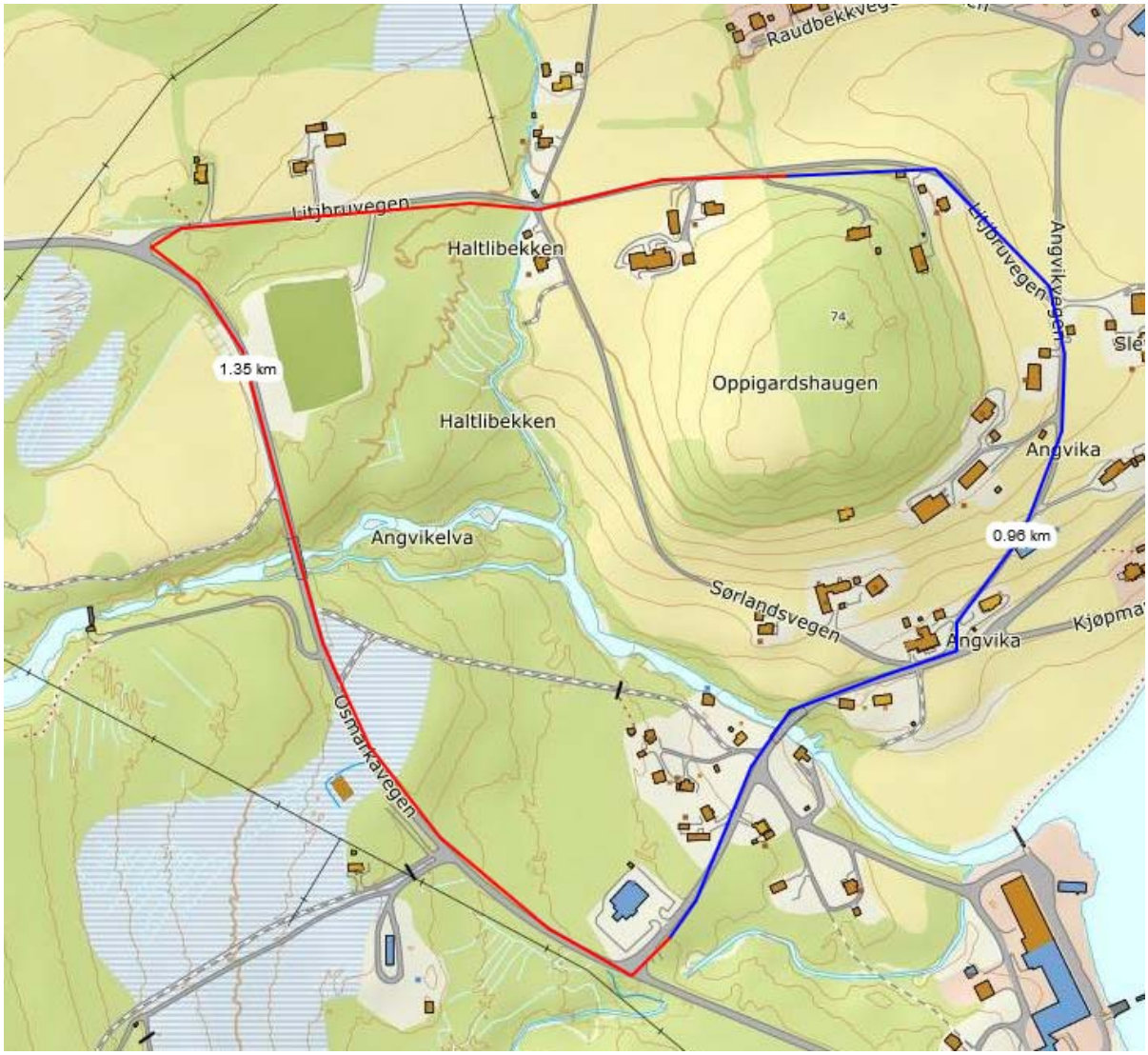
En utbygging som planlagt vil føre til noe økt trafikk jfr kapittel 9.3. Det vil ta mange år før feltet blir helt utbygd og trolig vil man ikke nå maksgrensen på utnyttelse satt i planen med inntil 26 nye boenheter. Men for å vurdere konsekvensene av den økte trafikken tas det utgangspunkt i maksimal utnyttelse av området, altså en økning av ÅDT på 91.

Det er mulig å kjøre 3 veger fra planlagt boligfelt og ut på fylkesvegene, fv666 og fv665:



Det er marginale forskjeller i lengde; 530 meter vestover til fv665, 620 meter sørover til fv666 og 760 meter østover til fv666. Hvilken veg som benyttes kommer sannsynligvis an på hvilket ærend man har og hvilken veg man skal på jobb. Vegen sørover ned til fv666, ned langs «Bedhusbakken» og til krysset Angvikvegen/Sørlandsvegen (fv666) ved det gamle posthuset, er bratt, smal og med forholdsvis dårlig sikt i krysset. Denne vegen vil høyst sannsynlig kun benyttes unntaksvis, anslagsvis 5%, dvs 4 biler ekstra pr døgn. Resten vil benytte vegen østover eller vestover. De fleste som bor i Angvik er avhengig av å pendle til og fra jobb. Enten det er til Molde, Kristiansund, Eidsvåg, Sunndalsøra eller Batnfjorden vil det fra planlagt boligfelt være naturlig og raskest å benytte vegen vestover til fv665. Barnehage og skole ligger langs vegen østover mot fv666. Skolebarna går for det meste til og fra skolen selv mens barnehagebarna blir kjørt i forbindelse med jobbpendling. 2 av 3,5 turer antas å være jobbpendling. Av den grunn kan man anta at 10% benytter vegen østover til fv666 og resterende 50% benytter vegen vestover til fv666.

Resterende 35% av trafikkøkningen relateres til fritidsaktiviteter og annen kjøring (butikk mm.). Det vil være å foretrekke å kjøre ca 400 meter lenger om fv665 til butikken kontra det å kjøre den smale bratte vegen sørover ned til fv666 til butikken:



Fritidsaktiviteter skjer stort sett på Batnfjorden, Eidsvåg, Torvikbukt, Heggem, Molde, Sunndalsøra og Kristiansund og følger samme kjøremønster som jobbpendling. Noe skjer også lokalt i Angvik. Anslagsvis vil dermed 30% benytte vegen vestover til fv665 og 5% benytte vegen østover til fv666.

Oppsummert vil dermed 80% benytte vegen vestover langs Litjbruvegen til fv665, altså 73 biler i døgnet. 15% vil benytte vegen østover langs Litjbruvegen og Angvikvegen til fv666, dvs 14 biler i døgnet. 5% vil benytte vegen sørover langs Litjbruvegen og Angvikvegen til fv666, dvs 4 biler i døgnet.

Vegstandard langs planlagte veger blir som omtalt i kapittel 8.2.2. Myke trafikanter vil ha gangvegforbindelse til Angvikvegen via planlagt gangveg/gangareal. Herfra er det ca 200 meter til Angvik skole og ca 300 meter Angvik barnehage.

Det er god tilgang til planlagt lekeplass fra de planlagte tomtene. 7 av tomtene har direkte tilgang til lekeplassen.

Parkering løses på hver enkelt tomt. Det skal avsettes 2 parkeringsplasser/biloppstillingsplasser/garasjeplass pr. boenhet.

Kollektivtilbudet er beskrevet i kapitel 6.11.

9.11 Konsekvenser for teknisk infrastruktur

I kapittel 8.2.2 er det beskrevet at det må etableres trykkforsterkning på vannledningen og at eksisterende spillvannsledning bort til skolen må utvides til 160mm.

9.12 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole

Se kapittel 6.12.

9.13 Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet

Plankonsulenten har ikke opplysninger om at tiltaket legger beslag på, eller påvirker areal som er satt av til eller er i bruk av barn- og unge.

9.14 Konsekvenser for barn og unges interesser

Utbygging jfr. planforslaget vil føre til god forbindelse mellom planlagt boligtomter, planlagt felles lekeplass og skole/barnehage. Planlagt gangveg/gangareal vil fungere som snarvei til og fra skolen/barnehagen. Lekeplassen sikres utbygd med en viss standard (funksjonskrav) gjennom rekkefølgebestemmelsene. Lekeplassen ligger sentralt midt i planområdet med direkte tilgang fra flere av tomtene. Det er kort veg til dagligvarebutikk og 7-er kunstgressbane ligger ved skolen sammen med et nylig utbedret lekeområde. Gapahuken sør på Oppigardshaugen vil fortsatt kunne fungere som et turmål for elever ved Angvik skole.

9.15 Konsekvenser for universell utforming

Se kapittel 6.14.

9.16 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Se kapittel 8.3.

9.17 Drift og vedlikehold av veg- og grøntanlegg

Det legges opp til at veg og avløp overtas av Gjemnes kommune gjennom en utbyggingsavtale og at dette dermed blir Gjemnes kommune sitt ansvar når områdets infrastruktur er ferdig utbygd. Dette er sikret gjennom rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Vannledninger og gatelys foreslås overtatt av Angvik Vassverk gjennom en utbyggingsavtale. Dette vil etter planen bli deres ansvar etter at områdets infrastruktur er ferdig utbygd. Dette er sikret gjennom rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Lekeplassen vil være felles for tomteeierne i planområdet. Hver tomt skal ha en andel i lekeplassarealet.

9.18 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

Se kapittel 9.17

9.19 Utbyggings-/opparbeidingsavtale

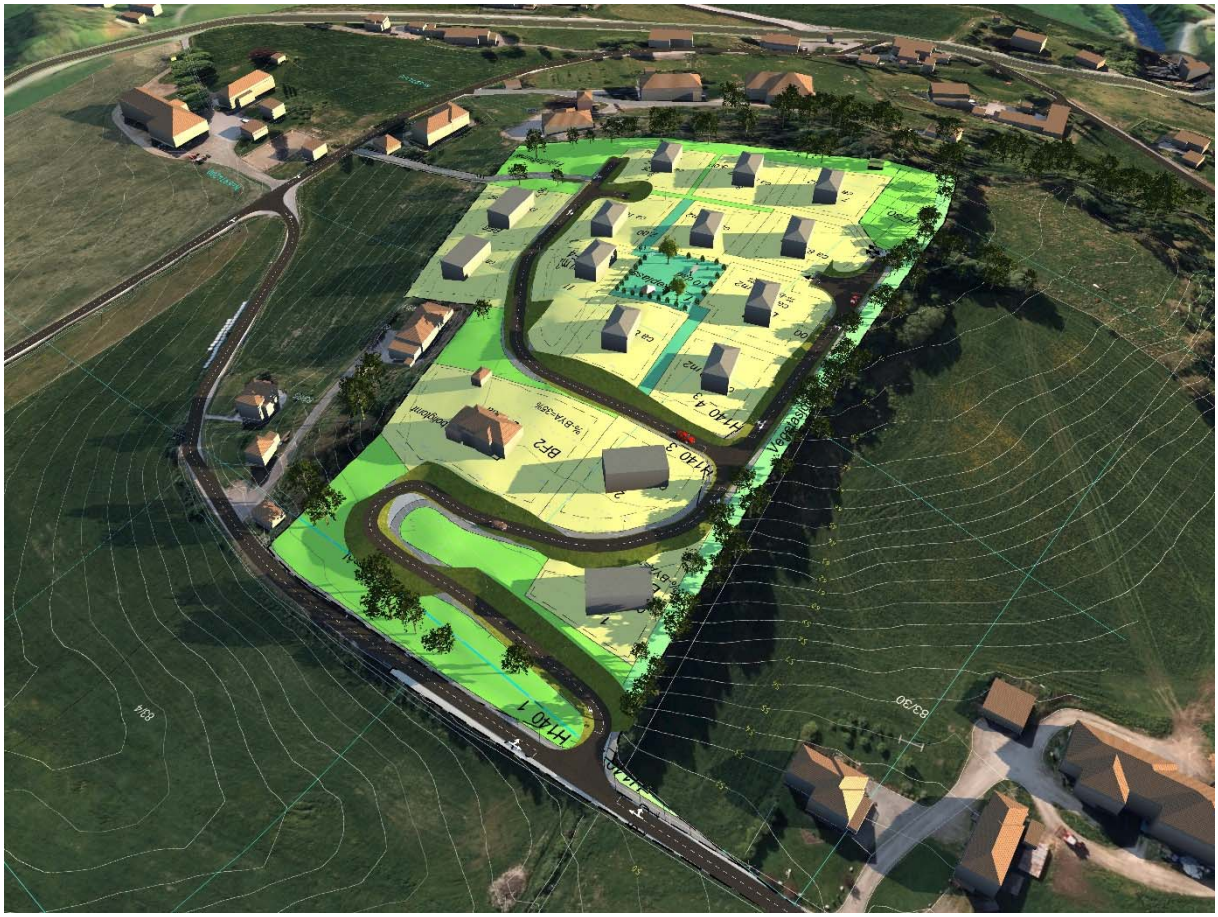
Se kapittel 9.17

9.20 Gjennomførbarhet

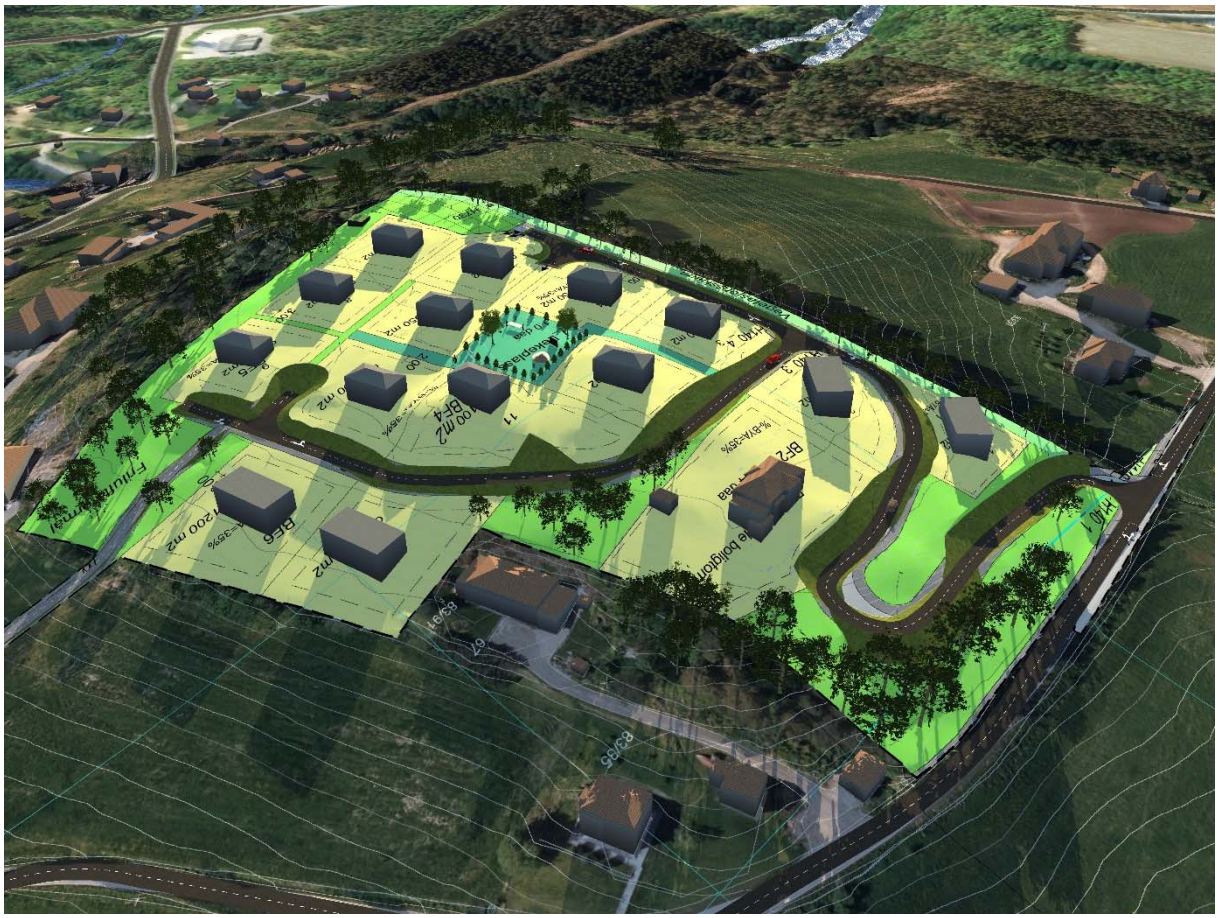
Slik plankonsulenten kjenner til saken er planen fullt ut gjennomførbar. Det er ikke kommet fram informasjon underveis i planprosessen som skulle tilsi at planene for Oppigardshaugen boligfelt ikke skulle kunne realiseres slik som planforslaget nå framstår.

9.21 Illustrasjon av planområdet

Sett fra nordvest:



Sett fra nordøst:



10 Innspill og merknader

Sammendrag av innspill og merknader med forslagstiller sin kommentar

Planoppstart ble varslet i Romsdal budstikke 10.10.2018 og 08.10.2018 ble det sendt ut varsel om planoppstart til berørte naboer og instanser. Merknadsfristen var 21.11.2018.

Det kom inn 7 merknader innenfor merknadsfristen.

Under er merknadenes hovedpunkter gjengitt og kommentert fra forslagstiller.

Istad Nett AS, epost 09.10.2018: *Ønsker at utbygger tar kontakt med Istad Nett AS i god tid før utbygging starter.*

Forslagsstiller sin vurdering: Merknaden tas til etterretning.

Olav Lundås (gnr 83 bnr 30), epost 17.10.2018: *Er positiv til planene. Er skeptisk til planlagt tilkomstveg, vegløsningen gir skarpe svinger og kommuneveien nedenfor er sterkt trafikkert med busser og biler. Det kreves kanskje gang/sykkelveg fra det planlagte boligfeltet.*

Området kan vær værutsatt, spesielt med vind fra sørvest/vest. Forslår at bebyggelsen blir litt nedenfor toppen og at det blir bevart et skogbelte mot sin eiendom.

Forslagsstiller sin vurdering: Det blir et par krappe svinger med planlagt vegløsning. Dette kompenseres med breddeutvidelse i svingene. Stigningen på planlagt adkomst er mindre enn stigning i eksisterende veg Vollabakken (9.9% mot 10.4%).

Det er planlagt gangadkomst til og fra boligfeltet via trasse i øst mot Angvikvegen.

Det planlegges restriksjoner på byggehøydene for de øverste tomtene, både for å hindre silhuettvirkning men også for at byggene skal være minst mulig eksponert for ekstrem vind.

Mot vest planlegges en vegetasjonsskjerm som vindskjerming og som skjerming mellom boligfeltet og landbruksarealene.

Merknaden er tatt til følge.

Statens Vegvesen, brev av 25.10.2018: *Påpeker at det sørlig krysset Angvikvegen/Sørlandsvegen vil trolig få økt trafikkbelastning og dette krysset er ikke optimalt utformet. Analyse av trafikkmønsteret og estimat av trafikkøkning samt en trafikksikkerhetsvurdering må gjennomføres. Statens vegvesen vil vurdere innsigelse dersom dette ikke gjøres på en tilfredsstillende måte. Trafikksikkerhet og hensyn til de mjuke trafikantene bør legges til grunn for valg av interne vegforbindelser.*

Forslagsstiller sin vurdering: Det er utført en analyse av trafikkmønsteret og foretatt et estimat av trafikkøkningen. Det er lagt opp til gangvegforbindelser internt og i tilknytning til eksisterende veg i området.

Merknaden er tatt til følge.

Arild Angvik (gnr 83 bnr 129), epost av 29.10.2018: *Har kun sett foreløpige skisser av planene og mener at radien i svingen ved avkjøringen til gnr/bnr 83/129 bør økes. Det er viktig at eksisterende vegetasjon bør beholdes mest mulig som skjerming mot ekstrem vind.*

Forslagsstiller sin vurdering: Adkomstvegen er utfordrende. Det legges opp til breddeutvidelse i svingen som omtales slik at det er mulig for lastebil å kommer seg fram. Stigningen på planlagt adkomst er mindre enn stigning i eksisterende veg Vollabakken (9.9% mot 10.4%).

Merknaden tas til etterretning.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev av 13.11.2018: *Forutsetter at barn og unge blir sikret medvirkning og at etablering og utforming av lekeplasser tilfredsstiller kravene gitt i forslag til ny kommuneplan. Det må gjennomføres en ROS- analyse.*

Forslagsstiller sin vurdering: Både barn- og ungerepresentant, eldrerådet, kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne og ungdomsrådet har uttalt seg i forbindelse med arbeidet med kommunplanens arealdel. I tillegg får disse tilsendt planforslaget til kommentering før planen behandles i kommunen. Foruten ordinær saksgang har barn og unge (og alle andre) i tillegg fått mulighet til å gi sine innspill i forbindelse med gjennomført befaring/orienteringsmøte på Oppigardshaugen 1. desember 2018 der alle i bygda og omegn ble invitert.

Plankonsulent og forslagstiller kjenner dessuten området og dets bruk av barn og unge godt fra før og vi mener at barn og unge sine interesser er godt ivaretatt i planforslaget. Videre er kommuneplanens bestemmelser (forslag, ikke vedtatt ennå) med hensyn på krav til etablering og utforming av lekeplasser tatt inn i planbestemmelsene. Det er utført ROS-analyse som følger planforslaget.

Merknaden er tatt til følge.

NVE, epost av 19.11.2018: *NVE prioriterer å gi faglig bistand i saker der det er bedt om det i konkrete tilfeller. Her er det ikke bedt om slik bistand og NVE gir derfor generell informasjon om veiledningsmateriell knyttet til NVE`s saksområder.*

Forslagsstiller sin vurdering: Forslagstiller ser ikke at det er noen aktuelle problemstillinger i denne saken knyttet til NVE`s saksfelt.

Merknaden tas til etterretning.

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev av 19.11.2018: *Planbeskrivelsen bør vise perspektivtegninger/illustrasjoner for å få fram landskapsvirkningene av byggehøyder og utforming. Det er et potensial for funn av automatisk freda kulturminne innenfor planområdet og det kreves arkeologisk registrering i henhold til Kulturminneloven §9. Det forutsettes at det blir tilrettelagt for arealer til lek i boligområdet jfr teknisk forskrift §8-3 og rikspolitiske retingslinjer om barn og unge i planlegginga.*

Forslagsstiller sin vurdering: Det er utarbeidet perspektivtegninger/illustrasjoner som viser mulig framtidig løsning med bygg og omgivelser. Dette følger i planbeskrivelsen. Det planlegges restriksjoner på byggehøydene for de øverste tomtene, både for å hindre silhuettvirkning men også for at byggene skal være minst mulig eksponert for ekstrem vind.

Arkeologiske registreringer utføres jfr budsjett.

Kommuneplanens bestemmelser (forslag, ikke vedtatt ennå) med hensyn på krav til etablering og utforming av lekeplasser tatt inn i planbestemmelsene.

Merknaden er tatt til følge.